

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce 2 : règlement modifié



« Vu pour être annexé à la délibération du.....approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.»

Table des matières

Dispositions générales	page 2
Dispositions applicables en zone UA	page 15
Dispositions applicables en zone UB	page 26
Dispositions applicables en zone UY	page 38
Dispositions applicables en zone UE	page 45
Dispositions applicables en zone 1AU	page 52
Dispositions applicables en zone 2AU	page 63
Dispositions applicables en zone A	page 66
Dispositions applicables en zone N	page 75
Annexe 1 : essences d'arbres et d'arbustes	page 85
Annexe 2 : espèces invasives	page 95
Annexe 3 : lexique	page 96

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d'application du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Chauconin-Neufmontiers. Le pétitionnaire veillera à consulter le plan des servitudes en vigueur.

Article 2 : Division du territoire en zones*

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A), zones naturelles (N) et à urbaniser (AU), représentées sur le règlement graphique.

1) Les zones urbaines (U)

Ce sont les secteurs* déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions :

- **Ua**
Secteurs* d'habitation à forte densité, présentant une architecture type du pays de Meaux, situés au niveau des centres historiques des villages de Chauconin et Neufmontiers.
- **Ub**
Secteurs* d'habitation typés pavillonnaire situés à la périphérie des secteurs* Ua.
- **Ue**
Équipements publics à vocation administrative, éducative, sportive, de loisirs, socioculturelle et technique (Mairie, salle polyvalente, école, centre de loisirs, centre technique municipal, etc.).
- **Uep**
Correspond au périmètre du centre pénitentiaire
- **UY**
Secteurs* qui accueillent des activités essentiellement économiques et commerciales
UY1 correspond à la zone de la Râperie
UY2 correspond au Parc d'Activités du Pays de Meaux (PAPM)

2) Les zones à urbaniser (AU)

Ces zones correspondent aux périmètres à urbaniser peu ou pas équipés et destinés à recevoir le développement urbain de la commune.

On recense :

Le secteur 1AU qui doit accueillir de nouveaux logements dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le secteur 2AU qui accueillera à plus long terme des installations économiques et/ou administratives. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera la modification du présent PLU ou sa révision générale si depuis sa création, elle n'a pas été ouverte dans les 9 ans.

3) Les zones agricoles (A)

Les **zones A** permettent la construction ou l'extension de bâtiments liés à des exploitations agricoles.

- **Secteur Anc1**

Espaces agricoles protégés, par principe non constructibles en raison de la présence de la Grande Tombe de Villeroy.

- **Secteur Anc2**

Espaces agricoles protégés, par principe non constructibles afin de préserver le potentiel foncier qu'ils constituent pour le développement économique et commercial de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (PAPM).

4) Les zones Naturelles (N)

Les **zones N** couvrent des espaces naturels ou forestiers.

Secteurs* :

- **N** : occupant les boisements ainsi que la vallée du Ru
- **Nzh** : zones humides
- **Np** : zone patrimoniale correspondant à la butte de Montassis
- **Nh** : zone de faible densité correspondant au château du Martroy et à la propriété rue François Daru
- **NI** : zone naturelle de loisirs

Article 3 : Sites urbains constitués (SUC)

Les lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares, identifiés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF*), sont protégées par une bande de 50 mètres de large. A l'intérieur de cette bande de 50 mètres, **des sites urbains constitués (SUC) sont identifiés.**

Un Site Urbain Constitué* est défini comme un espace bâti, non diffus, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

- 1) A l'intérieur de la bande de 50 mètres, **hors Site Urbain Constitué*, toute nouvelle urbanisation est interdite** dans toute zone ou secteur* :

- constructions à usage de logement et/ou d'activité ainsi que leurs annexes*,
- équipements de détente et de loisirs, même constitués d'espaces plantés, qui sont de nature à imperméabiliser le sol (terrains de tennis, piscines, parkings, abris de jardins...).

Sont seuls admis les aménagements et installations qui ne compromettent pas la protection des sols en bordure du front boisé, et ont un caractère de réversibilité :

- la réfection des constructions existantes,
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière,
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières,

- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection des espaces boisés,
 - l'entretien des chemins piétonniers balisés,
 - les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (exemple: des parkings constitués de revêtements laissant passer l'eau)
- 2) A l'intérieur de la bande de 50 mètres, **en Site Urbain Constitué***, les règles de la zone ou du secteur concerné s'appliquent sans restriction.

Article 4 : Annexes, Lexique, Croquis

Les termes suivis d'un * sont définis dans le lexique annexé au présent règlement.

L'ensemble des dispositions générales et des annexes (y compris ce lexique) ont pleine valeur réglementaire, dans les conditions indiquées au présent règlement.

Article 5 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visées aux articles L111-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre d'une législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

En plus des règles du PLU et des servitudes d'utilité publique précitées, l'occupation des sols est régie par d'autres législations telles que le Règlement sanitaire départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage, ...), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3). Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserves des droits des tiers.

Article 6 : Adaptations mineures – Dérogations

Les règles et servitudes définies par ce PLU :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

Cas des constructions non-conformes:

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de sa zone ou de son secteur, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

Article 7 : Divisions foncières

En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas :

- d'un lotissement
- 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 plan local d'urbanisme sont appréciées **lot par lot**, et non pour l'ensemble de l'unité foncière* lotie ou à diviser.

Article 8 : Bâtiments détruits ou démolis

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, même s'il n'est pas conforme au présent PLU.

Article 9 : Déclarations préalables pour les démolitions, les façades* et les clôtures

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de la délibération du Conseil municipal du 17/11/2007.

Les ravalements de façade* sont soumis à déclaration préalable, en application de la délibération du Conseil municipal du 20/06/2015.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil municipal du 17/11/2007. Elles peuvent également être déclarées dans le cadre d'une demande de permis de construire.

Article 10 : Unités foncières et constructions à cheval sur deux zones*

Si une unité foncière* est à cheval sur deux zones ou secteurs* (par exemple U et A, ou Ua et Ub), le calcul et l'affectation des droits à construire s'effectuent **zone par zone ou secteur par secteur**.

Article 11 : Espaces protégés

Le règlement graphique repère :

- **les éléments de patrimoine à protéger** : article L.151-19 du Code de l'urbanisme, faisant l'objet de prescriptions ou de recommandations particulières lors d'une opération de rénovation ou d'une extension
- **les espaces boisés classés** : L.113-1 du Code de l'urbanisme
- **Le Ru du Bourdeau**, le long duquel un recul minimal de 10 m par rapport à son axe devra être observé pour toute construction. Le Ru de Rutel le long duquel un recul minimal de 30 m par rapport à son axe devra être observé pour toute construction. Pour les autres cours d'eau, aucune construction ne peut s'implanter à moins de 5 mètres du haut des berges.
- **Les arbres, les alignements d'arbres protégés** et les haies champêtres : article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés, sauf s'ils sont morts, cassés ou renversés, ou dangereux. Ils seront alors obligatoirement remplacés par des essences locales.

Article 12 : Forêt - Coupes*, abattages*, défrichements*

COUPES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

	En EBC	Hors EBC		
		Massif forestier +1ha	Hors massif +1ha	
			Dans la bande de protection massif +100ha	Hors bande de protection massif +100ha
Défrichement	Interdit	Autorisation préfectorale	Possible en Site Urbain Constitué* (SUC)	Possible sans autorisation
Coupes et abattages	<u>Principe</u> : Autorisation municipale sur avis DDT <u>Exceptions</u> : - Bois de + 25 hectares Si plan de gestion : pas d'autorisation Hors plan : autorisation préfectorale - Forêt de protection Si règlement d'exploitation : pas d'autorisation Hors règlement : autorisation préfectorale	Possible sans autorisation		

Article 13 : Stationnement

1) Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature (vélos, voitures, etc.), correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, par la réalisation d'aires de stationnement dédiées sur chaque unité foncière*.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Pour les constructions d'habitat collectif et logements locatifs sociaux ainsi que pour les bureaux, les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être prévus.

Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

• Pour les opérations de logements de plus de 400 m² de surface plancher : • Pour les bureaux : • Pour les commerces : • Pour l'artisanat et les équipements publics :	• Un local vélo de 10 m² minimum auquel s'ajoute, par logement, une aire de stationnement vélo d'une surface minimale de 1,5 m². • Minimum de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher • Ne peut être inférieur aux surfaces cumulées suivantes : Minimum de 1 m² par tranche de 10 employés Minimum de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher • Minimum de 1 m² par tranche de 10 employés ou 1 place pour 8 à 12 élèves
---	---

2) Types et principales caractéristiques

a) Caractéristiques générales

- Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter :
 - Des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large
 - Un dégagement minimum de 5 mètres de long
 - Les places pour les personnes handicapées devront respecter les normes édictées dans le Code de l'Habitat et de la Construction
- Les places commandées ne sont autorisées que si elles sont attribuées à un seul et même logement, et dans la limite d'une place commandée par logement.
- Stationnement en sous-sol :

L'entrée du sous-sol pour les véhicules ne s'effectue pas face à la voie (non applicable aux logements locatifs sociaux). En cas de présence de plusieurs voies, la disposition ne s'applique que pour la voie la plus large.

Les locaux en sous-sol sont autorisés à condition que les rampes d'accès à ces sous-sols ne soient visibles de la voie publique et sous réserve que l'évacuation des eaux de la construction (eaux usées, eaux pluviales et eau d'infiltration) jusqu'aux réseaux collectifs, puisse être assurée par un dispositif de type gravitaire.

Toute personne qui construit :

- 5 logements ou plus équipés de places de stationnement individuelles ;
- un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

→ doit doter au moins 10% de ces places (une au minimum) du dispositif nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride.

b) Nombre de places de stationnement

Aucune place de stationnement ne peut être ultérieurement supprimée si les conditions ci-dessous ne sont plus remplies.

Sauf pour les places liées à un logement, en cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre de places nécessaires sur l'emprise foncière de l'assiette de la construction, les places peuvent être situées hors de cette emprise, à 150 m maximum.

Constructions à destination d'habitation ou division d'un bâti existant en logements

- Il sera prévu 2 places de stationnement au minimum par logement, quelle que soit la surface du logement et sans obligation que ces places soient closes.
- Pour les logements locatifs sociaux, il sera prévu 1 place par logement minimum.
- A compter de 5 logements, au moins 10 % des places de stationnement seront réservées aux personnes handicapées, sans être inférieur à 1 place.

Dispositions particulières dans le cas d'extensions et de divisions de bâti existant

La création de places de stationnement n'est pas obligatoire lors de travaux de surélévation et/ou d'extension d'une construction existante à destination d'habitation.

Toutefois, si les travaux donnent lieu à la création de nouveaux logements, le nombre total de places de stationnement après travaux doit respecter les dispositions listées précédemment. Il en va de même pour la division de bâti existant aboutissant à la création de logements.

Constructions à destination de commerces et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

1 place de stationnement par tranche commencée de 55 m² de surface de plancher*

Constructions à destination d'hébergement hôtelier / gîte / chambre d'hôte :

1 place de stationnement par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux équipements publics :

Non réglementé.

3) Obligation de regroupement pour les véhicules motorisés

Le regroupement des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherché en priorité.

Article 14 : Equipements, réseaux, emplacements réservés

1) Desserte par les voies publiques ou privées

Un chemin rural ou une sente rurale ne constitue pas une voie publique au sens du présent règlement.

a) Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès au terrain par les véhicules doit être créé à partir d'une voie publique. La création d'un accès piéton à partir des chemins ruraux (CR) ou de sentes rurales (SR) est autorisée.
Il ne sera autorisé qu'un accès automobile par unité foncière.

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

Un accès peut être refusé s'il présente un risque pour la sécurité ou une gêne pour les usagers des voies publiques et/ou pour celle des personnes utilisant les accès.

Les voies en impasse de plus de 60 mètres doivent comprendre une aire de retournement aménagée à l'extrémité, conformément aux règles minimales de défense contre l'incendie.

Aucun accès individuel direct n'est autorisé sur la RN3.

La largeur des accès et voies nouvelles, y compris les trottoirs le cas échéant, devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1 à 5	6 à 15	> 15
Longueur de la voie nouvelle ou de l'accès	≤ 30 m	3,5 m	5,5 m	5,5 m
	> 30 m			8 m

Les voies et accès de 5,5 m de largeur ou plus doivent comprendre au moins un cheminement piéton sécurisé aux normes PMR.

Les voies en impasse et accès de plus de 30 mètres et desservant plus de 15 logements doivent comprendre une aire de retournement aménagée à l'extrémité, conformément aux règles minimales de défense contre l'incendie.

b) Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour les voies en impasse non pourvues d'aire de retournement, un espace suffisant donnant sur la voie principale doit être prévu pour permettre le stockage et le ramassage des conteneurs à déchets.

2) Desserte par les réseaux

Aucune eau pluviale ou potable ne peut être rejetée dans le réseau d'eaux usées.

Eau potable

Dans les secteurs* desservis, toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public.

Assainissement

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En cas d'inexistence ou d'impossibilité technique de raccordement, un assainissement autonome respectant les normes en vigueur au moment de la construction est obligatoire.

En zone UY2, toute nouvelle installation ou construction devant se raccorder au réseau d'assainissement se branchera obligatoirement sur la station d'épuration de Meaux.

Les effluents d'origine non domestiques peuvent être rejetés dans le réseau public sous réserve de subir un prétraitement avant d'être rejetés et dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Réseau électrique

Le raccordement au réseau électrique des nouvelles constructions ou installations doit obligatoirement être réalisé avec le réseau public et opéré en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Traitement des eaux pluviales : les eaux doivent être gérées sur le terrain, par infiltration drainage, récupération, noues paysagères, etc. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales collectif, sauf impossibilité technique qui devra être justifiée.

Zones Humides

Il existe sur le territoire des zones humides de classe 2 et 3.

Les classes 2 : Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :

- Zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)
- Zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté

Les classes 3 : Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Les zones en classe 2 ont été identifiées par un zonage et un règlement spécifique Nzh permettant d'assurer leur protection. Concernant les zones de classe 3, il appartient au pétitionnaire de prendre en compte leur existence avec leur intégration dans tout projet d'aménagement ou de construction.

3) Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les zones A et AU, les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, publique ou privée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article 15 : Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

La commune est concernée par les PEB des aéroports de Roissy et Meaux-Esbly. Une partie des zones U, A et N sont situées à l'intérieur des zones C et D desdits PEB.



habitations en zone bleue pouvant prétendre à une aide à l'insonorisation des logements. Vérifiez votre adresse sur le site [GEOPORTAIL](#) de l'urbanisme.

Règles d'urbanisme applicables dans les zones du PEB

Constructions	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales Habitations liées ou nécessaires à l'activité aéronautique ou agricole	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés, sous réserve d'isolation acoustique	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique	Autorisés sous réserve d'isolation acoustique
Maisons d'habitation individuelles non groupées	Interdites	Interdites	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par les équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil du secteur	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique
Immeubles collectifs, habitat groupé (lotissement, association foncière urbaine), parcs résidentiels de loisirs	Interdits	Interdits	Interdits	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique

Constructions	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Constructions à usage industriel, commercial, ou agricole, de bureaux	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique
Equipements publics ou collectifs	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique
Amélioration, extension mesurée ou reconstruction de l'habitat existant	Autorisées s'il n'y a pas d'accroissement assimilable à la construction d'un nouveau logement	Autorisées s'il n'y a pas d'accroissement assimilable à la construction d'un nouveau logement	Autorisées s'il n'y a pas d'accroissement assimilable à la construction d'un nouveau logement	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique
Opérations de renouvellement urbain	Interdites	Interdites	Autorisées dans les secteurs délimités (dans le PEB ou par arrêté préfectoral), sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	Autorisées sous réserve d'isolation acoustique

Renouvellement urbain, Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain :

Dans la zone C, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels le renouvellement urbain de quartiers ou de villages, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisés à condition que cela n'entraîne pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.

Ces secteurs peuvent être délimités postérieurement à la publication du PEB, à la demande de la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme, par arrêté préfectoral pris après enquête publique.

Prescriptions particulières :

Dans les zones A, B, C et D, tout contrat de location de bien immobilier doit préciser de manière claire la zone de bruit où se situe le bien.

En outre, dans ces zones, tout certificat d'urbanisme doit spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

Les niveaux d'isolation acoustique devant être atteints dans les différentes zones du PEB sont présentés dans le tableau suivant :

	Zone A	Zone B	Zone C	Extérieur immédiat de la zone C
Constructions à usage d'habitation exceptionnellement admises	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux d'enseignements et de soins	47 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
Locaux à usage de bureaux ou recevant du public	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)

Les textes de référence sont : l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et l'annexe à la circulaire du 19 janvier 1988 relative à l'urbanisme au voisinage des aéroports.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UA

Article 1 : Destinations* et sous-destinations

Destinations* des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits</u> : • Exploitation forestière • Les constructions agricoles
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits</u> : • Commerce de gros <u>Sont autorisés sous conditions</u> : • Artisanat et commerce de détail
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<u>Sont interdits</u> : • Industrie • Entrepôt • Centre de congrès et d'exposition

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

- En plus des destinations* listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone Ua :
 - toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
 - les dépôts de véhicules, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
 - les dépôts non liés à une activité autorisée sur la zone.
 - les campings,
 - les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Le changement de destination de constructions existantes pour la création de lieux de culte

2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Les stationnements de caravane ou de camping-car dans la limite d'une seule caravane ou d'un seul camping-car sur le terrain du propriétaire de ladite caravane ou dudit camping-car.
- Artisanat et commerce de détail :
 - Les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels.
- Parcs et fonds de jardins identifiés au plan de zonage :

Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

 - les piscines et bassins
 - les annexes* et dépendances* dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* cumulée par unité foncière*
 - les extensions de constructions principales existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* cumulée par unité foncière*

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- En cas de réalisation de 3 logements et plus (construction, division ou changement de destination de bâtiment qui n'était pas initialement destiné à l'habitat):
 - Sur une unité foncière* de moins de 1 500 m², au moins 35 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation),
 - Sur une unité foncière* de 1 500 m² ou plus, au moins 50 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation).
 - Le nombre de logements locatifs sociaux est arrondi à l'entier inférieur sans pouvoir être inférieur à 1.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

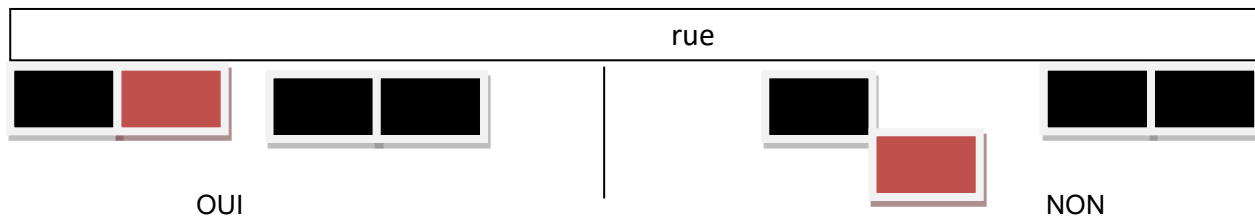
Il est possible de déroger aux dispositions 1), 2), 3) et 5) en cas d'isolation extérieure de bâtiments existants.

Les dispositions du présent article 4 ne s'appliquent pas :

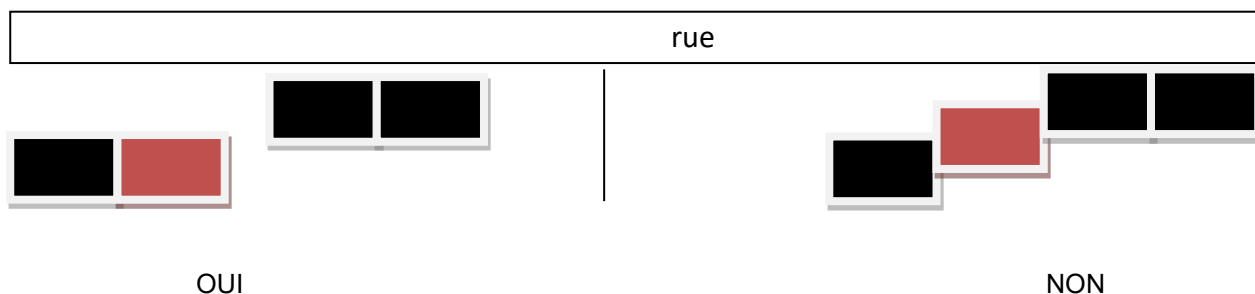
- *A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessous dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.*
- *Aux aménagements ou extensions* d'un bâtiment initialement non conforme aux prescriptions ci-dessous dès l'instant où il avait été régulièrement édifié et à condition que le projet ne vienne pas amplifier la non-conformité.*

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales donnant sur la rue doivent s'implanter soit :
 - à l'alignement des voies lorsque les constructions principales voisines le sont.

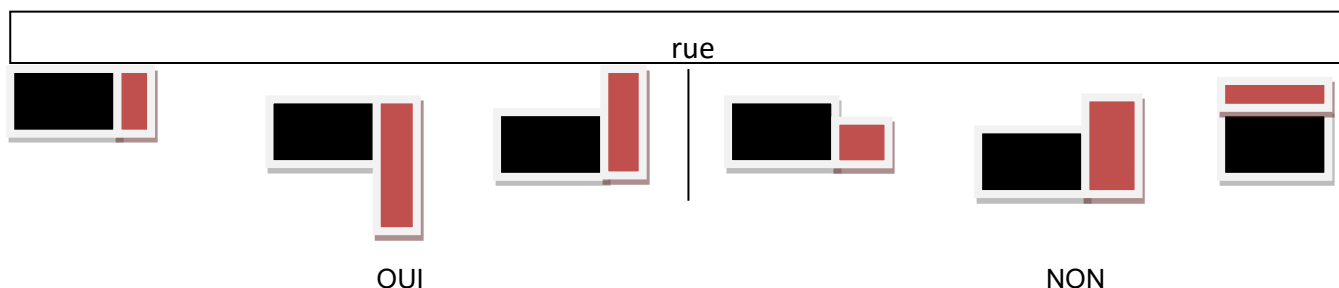


- à l'alignement d'au moins une construction voisine principale dans le cas où au moins une des constructions voisines principales ne soit pas à l'alignement de la voie



Dans tous les cas, aucune construction n'est autorisée à plus de 40 m des voies et emprises publiques.

- en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension
- Une extension en prolongement de la façade et jusqu'à l'alignement de la voie est également autorisée



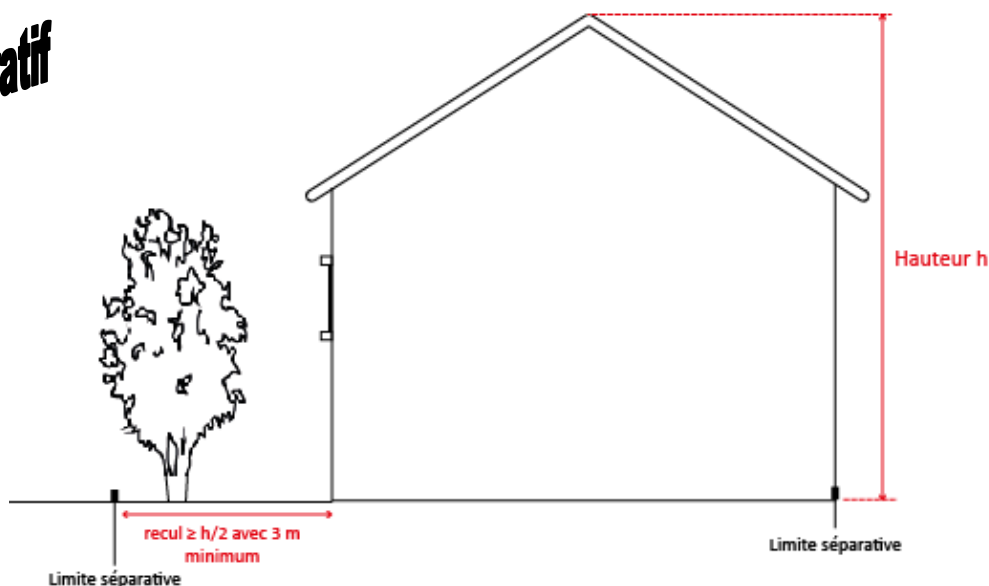
- Les autres constructions (annexes*, dépendances*) ne peuvent s'implanter en avant de la façade de la construction principale.
- En cas de parcelles se situant à l'intersection de 2 rues, le principe d'implantation de la construction principale devra se faire par rapport à la rue qui participe le plus à l'unité architecturale du tissu urbain.
- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- En l'absence de plan d'alignement la limite d'emprise des voies se substitue
- Les constructions principales en troisième rang sont interdites.
- Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 30 mètres de l'axe du ru de Rutel et à moins de 10 mètres de l'axe du ru du Bourdeau.

2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront :

- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (en tout point du bâtiment), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

dessin illustratif

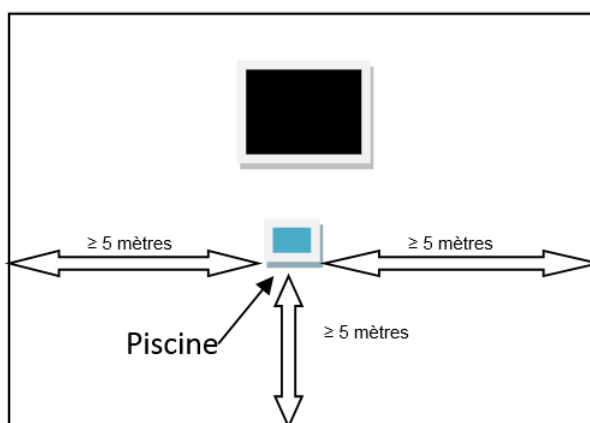


En outre, les constructions ne pourront pas s'implanter à moins de 7 m des limites séparatives de fond de parcelle. Cependant, les dépendances et annexes inférieures à 20 m² pourront soit s'accoler en limite de fond soit avec un recul de 3 mètres de ces limites de fond.

Toutefois, lorsque les limites de fond correspondent à une limite de zones A ou Anc1 les dépendances et annexes inférieures à 20 m² devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de cette limite de fond de parcelle.

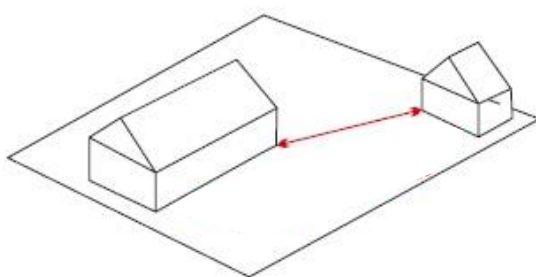
Les ouvertures donnant sur les limites séparatives devront respecter les prescriptions des articles 675 à 680 bis du Code Civil. De ce fait, toute façade implantée en limite séparative sera obligatoirement aveugle.

Les piscines et leurs margelles et plages ne pourront se situer à moins de 5 mètres des limites séparatives latérales et de fond de jardin.



3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.



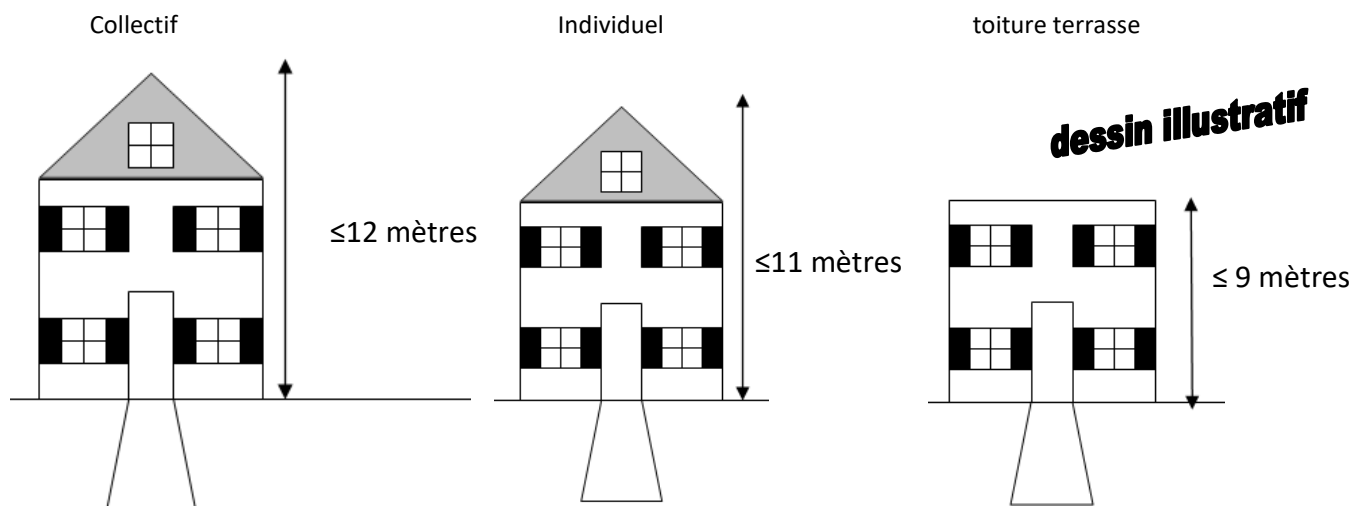
**dessin
illustratif**

- Si elles ne sont pas accolées, la distance minimum à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière est de 7 m. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les annexes de moins de 5 mètres de hauteur, mesurée au faîtage.

4) Hauteur maximale* des constructions

- La hauteur maximale des constructions principales ne peut dépasser 12 mètres au faîtage pour les constructions d'habitat collectif et 11 mètres pour les constructions d'habitat individuel.

- Toutefois, dans le secteur de protection des monuments historiques (cf plan des servitudes d'utilité publique), la hauteur des constructions d'habitat collectif est limitée à 11 mètres au faîtage.
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale à l'acrotère sera de 9 mètres.



- La hauteur maximale des annexes* ne peut dépasser 5 mètres au faîtage
- La hauteur maximale des constructions agricoles ne doit pas dépasser 7 mètres au faîtage
- Les dépendances* et extensions* ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accrochent.
- Les annexes érigées en limite séparative ne peuvent dépasser 3.5 m de hauteur mesurée au faîtage.

5) Emprise au sol* des constructions

- L'emprise au sol* n'est pas règlementée

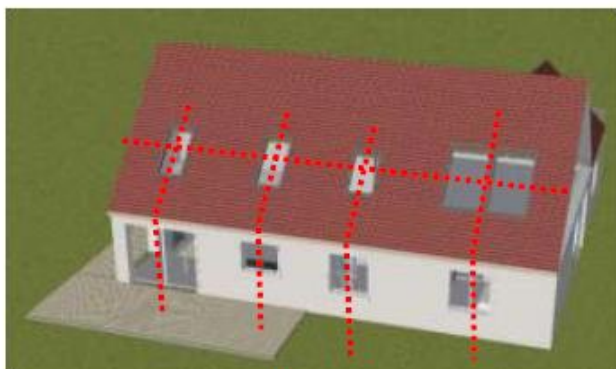
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article 5 ne s'appliquent pas à l'extension ou l'aménagement à traitement architectural similaire d'un bâtiment initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.

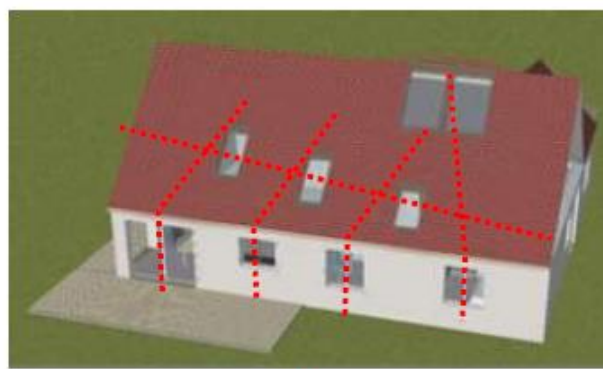
- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions faisant référence à un style architectural d'une autre région sont interdites (mas provençal, chalet montagnard...)
- Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne intégration à la construction. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent donc être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. »
- Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

1) Les toitures

- Les toitures seront composées d'un ou deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Toutefois, les annexes*, extensions* ou dépendances* inférieures à 50m² peuvent présenter une pente moindre, ou une toiture terrasse obligatoirement végétalisée.
- Pour les constructions de logements collectifs, les toitures terrasses ou en attique sont autorisées.
- Le plus grand linéaire du faîtage* de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
- Sauf pour les vérandas, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair). Toutefois, les teintes ardoisées sont également autorisées.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons, façades et chapeaux de clôture
- Les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles par les axes centraux.
- La largeur cumulée des fenêtres de toit ne peut dépasser le 1/3 de la largeur totale du pan de toiture sur lequel elles sont installées.



OUI



NON

Les toitures des annexes*, extensions* et dépendances* doivent respecter les grands principes des schémas ci-dessous en termes de pente de toit et d'implantation



2) Façades*

- Les ouvertures en façade sur rue ou en pignon sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé soit par :
 - différence de relief avec l'enduit* de façade,
 - différence de nuance colorée,
 - différence de granulométrie de l'enduit*.
- Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau des linteaux.
- En façade sur rue, les ouvertures supérieures devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant par l'axe central sur les ouvertures des étages inférieurs, si ces dernières existent.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
- L'emploi de la tôle bac-acier est interdit.
- Sur les constructions existantes, la suppression des éléments décoratifs est interdite (moulures, corniches, bandeaux...)

3) Clôture

- En bordure de la voie de desserte et en limites séparatives, la clôture sera constituée au choix :
 - D'une haie doublée ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit* n'excédant pas 0.8 m. de hauteur ;
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit* ou enduit* à « pierres vues » ;
 - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
- Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit*, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- L'utilisation de plaques béton est interdite.

4) Bâtiments annexes aux constructions principales

Les annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² auront le même aspect que la construction principale.

Pour les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², il n'est pas fixé de règle. Toutefois, elles devront s'intégrer au cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Pour les constructions nouvelles ou modifications de l'existant, un minimum de :
 - 40 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus, et au moins ¾ de ces 40 % devront être en espaces de pleine terre.
 - Pour les projets d'habitat collectif, cette surface non imperméabilisée est ramenée à 30 % de l'unité foncière, et au moins les ¾ de ces 30% devront être en espaces de pleine terre.
 - 30 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de moins de 300 m², et au moins ¾ de ces 30 % devront être en espaces de pleine terre*.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance.
- Dans ce cas, l'extension, l'annexe ou la dépendance ne peut dépasser 30 m² d'emprise au sol*. Ces 30m² s'apprécient de manière cumulée à partir du jour de l'approbation du PLU.

Les surfaces affectées aux accès et au stationnement de véhicules ne sont pas comptabilisables dans les espaces en pleine terre, quel que soit leur revêtement.

2) Aménagement des abords des constructions

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
- Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
- Les composteurs, poubelles, containers, et les citernes eau, fioul, gaz, ... ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

3) Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Les haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiées au plan de zonage. Elles ne peuvent être supprimées ni-taillées à moins de 1 mètre.

Article 7 : Stationnement

- Voir dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

Destinations* de constructions, usages de sols, et natures d'activité

Article 1 : Destinations* et sous-destinations

Destinations* des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits</u> : • Exploitation forestière • Les constructions agricoles
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits</u> : • Commerce de gros <u>Sont autorisés sous conditions</u> : • Artisanat et commerce de détail
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<u>Sont interdits</u> : • Industrie • Entrepôt • Centre de congrès et d'exposition

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations* listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone UB :

- toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- les dépôts de véhicules, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- les dépôts non liés à une activité autorisée sur la zone.
- les campings
- les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le changement de destination de constructions existantes pour la création de lieux de culte

2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

Les stationnements de caravane ou de camping-car sont autorisés à condition de respecter la limite d'une seule caravane ou d'un seul camping-car sur le terrain du propriétaire de ladite caravane ou dudit camping-car.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

Artisanat et commerce de détail :

Les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels. De plus, ces constructions ne doivent pas dépasser 350 m² d'emprise au sol*.

Parcs et fonds de jardins identifiés au plan de zonage :

Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- les piscines et bassins
- les annexes* et dépendances* dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* cumulée par unité foncière*
- les extensions de constructions principales existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* cumulée par unité foncière*

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

En cas de réalisation de 3 logements et plus (construction, division ou changement de destination de bâtiment qui n'était pas initialement destiné à l'habitat) :

- Sur une unité foncière* de moins de 1 500 mètres carrés, au moins 35 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation),
- Sur une unité foncière* de 1 500 mètres carrés ou plus, au moins 50 % des logements doivent être des logements locatifs sociaux (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation).
- Le nombre de logements locatifs sociaux est arrondi à l'entier inférieur sans pouvoir être inférieur à 1.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

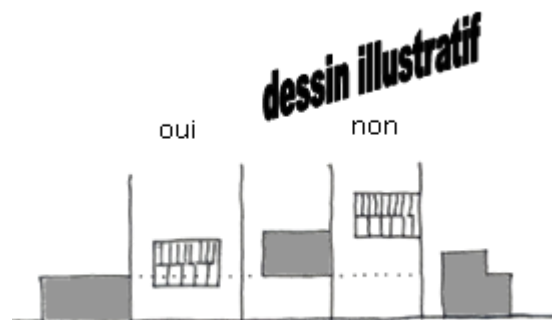
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions du présent article 4 ne s'appliquent pas :

- *A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessous dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.*
- *Aux aménagements ou extensions* d'un bâtiment initialement non conforme aux prescriptions ci-dessous dès l'instant où il avait été régulièrement édifié et à condition que le projet ne vienne pas amplifier la non-conformité.*

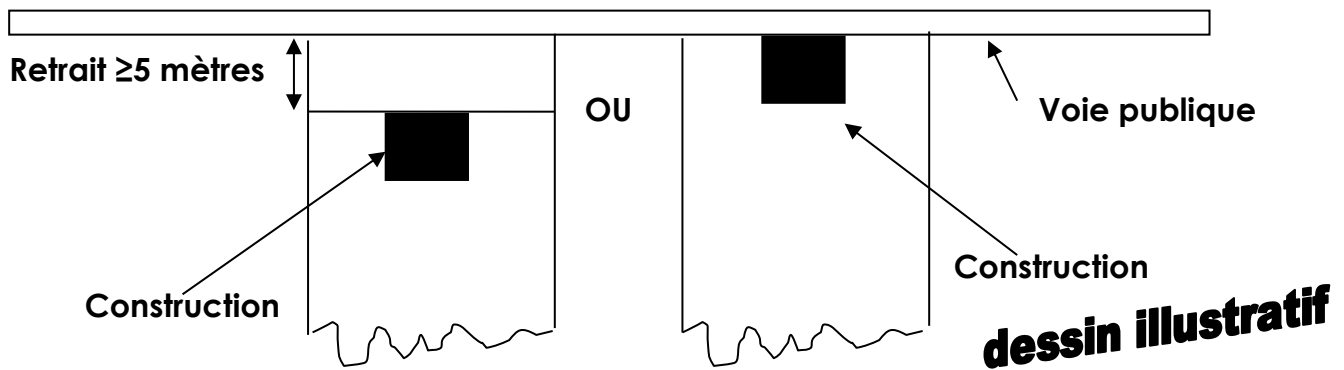
1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à la construction principale voisine la plus reculée.



Toutefois, un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction existante est édifée dans le prolongement de celle-ci,
 - pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.
- En cas d'absence de constructions principales sur les parcelles voisines, les constructions principales devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



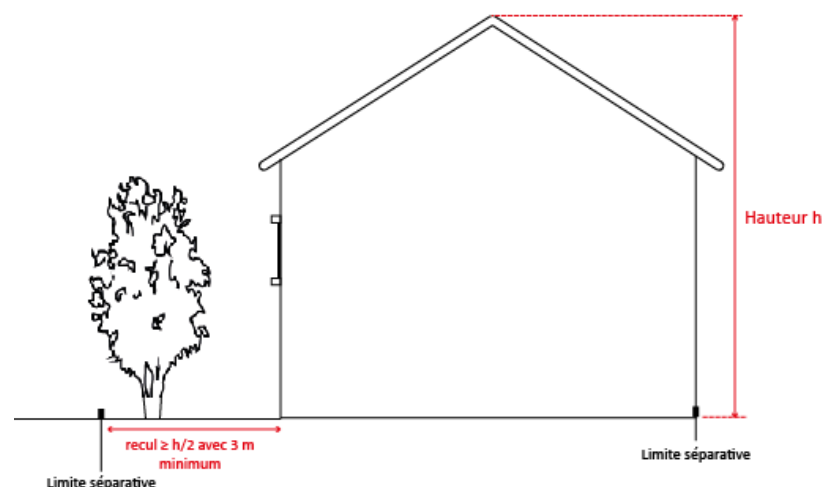
- Dans tous les cas :
 - A l'exception des abris de jardin, les annexes*, dépendances* et extensions* de moins de 25 m² peuvent s'implanter à l'alignement.
 - En cas de parcelles se situant à l'intersection de 2 rues, le principe d'implantation de la construction principale devra se faire par rapport à la rue qui participe le plus à l'unité architecturale du tissu urbain.
 - Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
 - En l'absence de plan d'alignement la limite d'emprise des voies se substitue
 - Les constructions principales en troisième rang sont interdites.
 - Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 30 mètres de l'axe du ru de Rutel et à moins de 10 mètres de l'axe du ru du Bourdeau.

2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront :

- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (en tout point du bâtiment), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

dessin illustratif

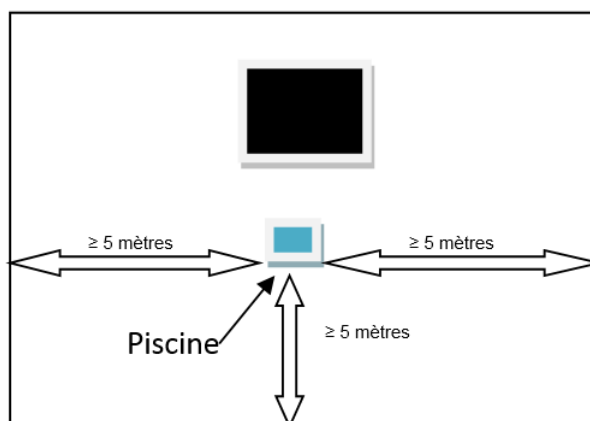


En outre, les constructions ne pourront pas s'implanter à moins de 7 m des limites séparatives de fond de parcelle. Cependant, les dépendances et annexes inférieures à 20 m² pourront soit s'accoler en limite de fond soit avec un recul de 3 mètres de ces limites de fond.

Toutefois, lorsque les limites de fond correspondent à une limite de zones A ou Anc1 les dépendances et annexes inférieures à 20 m² devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de cette limite de fond de parcelle.

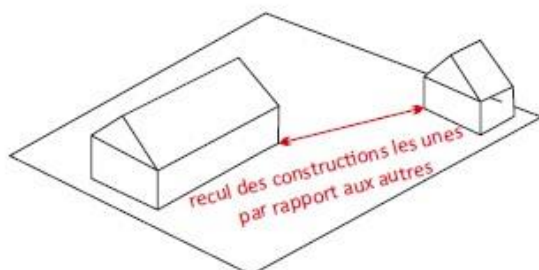
Les ouvertures donnant sur les limites séparatives devront respecter les prescriptions des articles 675 à 680 bis du Code Civil. De ce fait, toute façade implantée en limite séparative sera obligatoirement aveugle.

Les piscines et leurs margelles et plages, ainsi que les extensions ne pourront se situer à moins de 5 mètres des limites séparatives latérales et de fond de jardin.



3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.

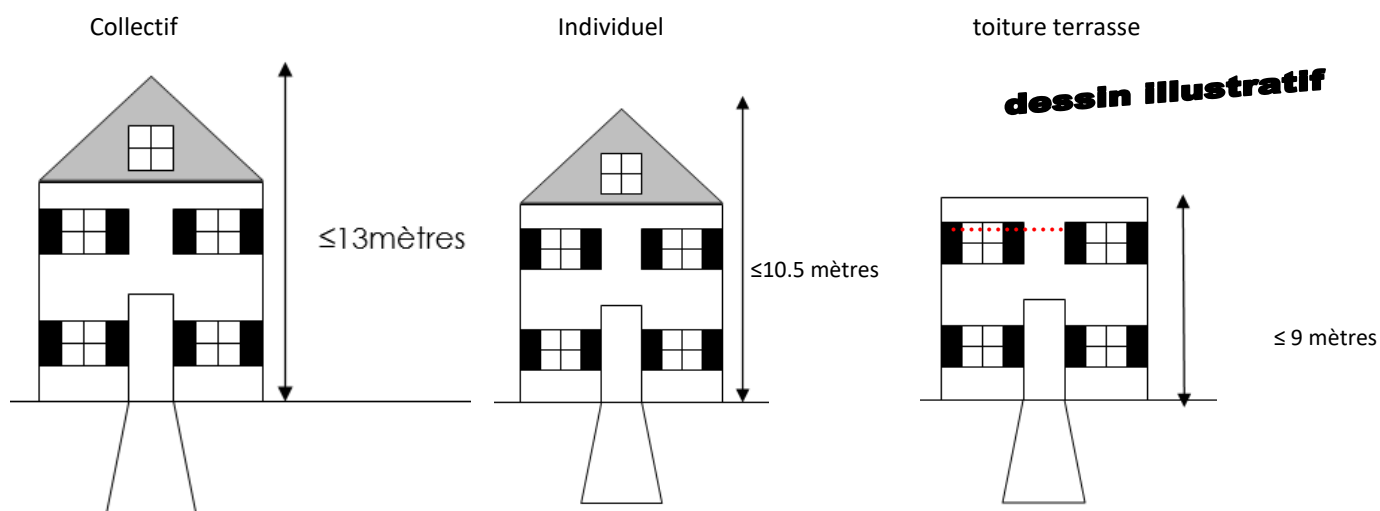


dessin illustratif

- Si elles ne sont pas accolées, la distance minimum à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière* est de 7 m. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les annexes de moins de 5 mètres de hauteur, mesurée au faîtage.

4) Hauteur maximale* des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - pour les constructions principales : 10.5 mètres au faîtage*, 13 mètres au faitage lorsqu'il s'agit d'habitat collectif et 9 mètres à l'acrotère lorsqu'il s'agit de toitures terrasses.
 - pour les annexes* et dépendances*: 5 mètres au faîtage*
 - les annexes* ne pourront dépasser 3.5 mètres au faitage dans le cas où elles sont érigées en limite séparative
 - Les extensions* ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.



5) Emprise au sol* des constructions

- Les constructions de commerces de détail et d'artisanat ne doivent pas dépasser 350 m² d'emprise au sol*
- Les constructions à vocation habitat :
 - Pour les premiers 300 m² de l'unité foncière, l'emprise au sol* est limitée à 40 % hors annexes et dépendances.
 - Pour les m² compris au-delà de 300 m² de l'unité foncière, l'emprise au sol* est limitée à 30 % hors annexes et dépendances.
 - Une habitation ne peut excéder 200 m² d'emprise au sol*.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article 5 ne s'appliquent pas à l'extension ou aménagement à traitement architectural similaire de bâtiments existants

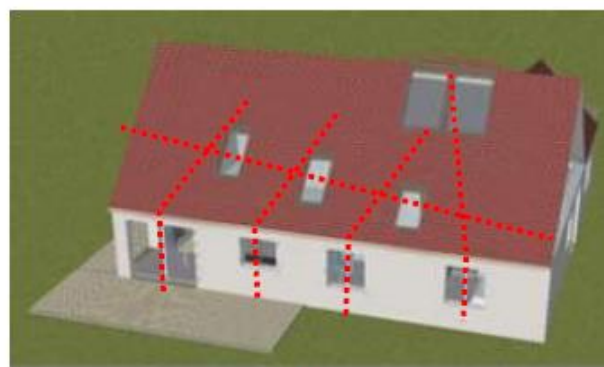
- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions faisant référence à un style architectural d'une autre région sont interdites (mas provençal, chalet montagnard...)
- Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne intégration à la construction. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent donc être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. »
- Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

1) Toitures

- Les toitures seront composées d'un ou deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Toutefois, les annexes*, extensions* ou dépendances* inférieures à 50m² peuvent présenter une pente moindre, ou une toiture terrasse obligatoirement végétalisée.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions destinées à accueillir de l'habitat collectif.
- Le plus grand linéaire du faîtage* de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
- Sauf pour les vérandas, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair). Toutefois, les teintes ardoisées sont également autorisées.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons,
- Les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles par les axes centraux.
- La largeur cumulée des fenêtres de toit ne peut dépasser le 1/3 de la largeur totale du pan de toiture sur lequel elles sont installées.

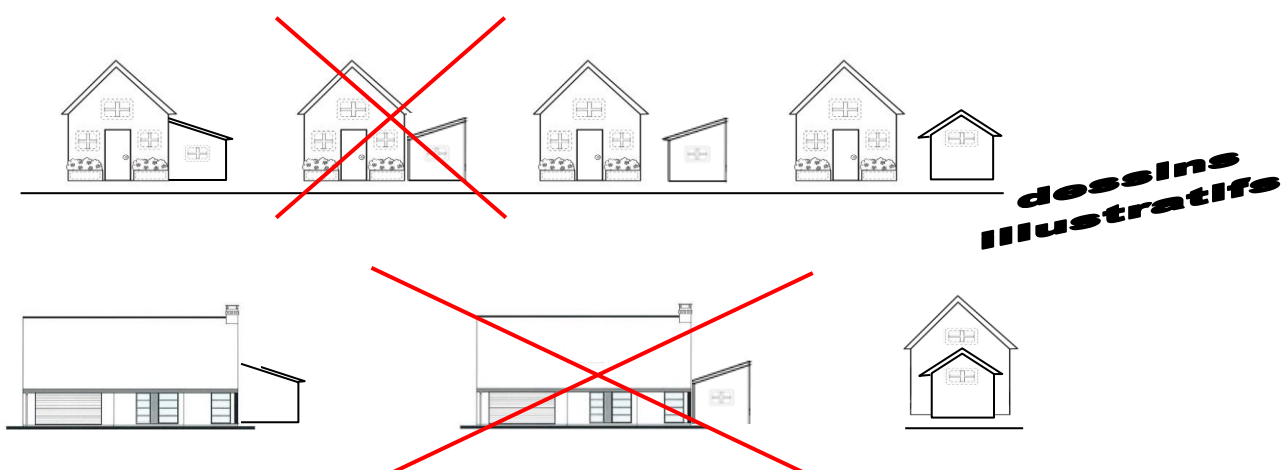


OUI



NON

Les toitures des annexes*, extensions* et dépendances* doivent respecter les grands principes des schémas ci-dessous en termes de pente de toit et d'implantation



2) Façades*

- Les ouvertures en façade sur rue ou en pignon sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé soit par :
 - différence de relief avec l'enduit* de façade,
 - différence de nuance colorée
 - différence de granulométrie de l'enduit*.

- Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau des linteaux.
- En façade sur rue, les ouvertures supérieures devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant par l'axe central sur les ouvertures des étages inférieurs, si ces dernières existent.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
- L'emploi de la tôle bac-acier est interdit.
- Sur les constructions existantes, la suppression des éléments décoratifs est interdite (moulures, corniches, bandeaux...)

3) Clôture

- Les dispositions ci-dessous s'appliquent pour les nouvelles clôtures ou en cas de réfection totale de clôture.
- En bordure de la voie de desserte et en limites séparatives, la clôture sera constituée au choix :
 - D'une haie doublée ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit* n'excédant pas 0.8 m. de hauteur ;
 - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'éléments ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
- Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit*, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres en bordure des voies et 1,80 m en limite séparative.
- L'utilisation de plaques béton est interdite.

4) Bâtiments annexes aux constructions principales

Les annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² auront le même aspect que la construction principale.

Pour les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², il n'est pas fixé de règle. Toutefois, elles devront s'intégrer au cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent.

En outre, il est interdit de fermer les carports.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Pour les constructions nouvelles ou modification de l'existant, un minimum de :
 - 50 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus (gravier, pleine terre, ...) et au moins ¾ de ces 50 % devront être en espaces de pleine terre.

- 40 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de moins de 300m² (gravier, pleine terre, ...) et au moins ¾ de ces 40 % devront être en espaces de pleine terre.

- Pour les projets d'habitat collectif, cette surface non imperméabilisée est ramenée à 30 % de l'unité foncière, et au moins les ¾ de ces 30% devront être en espaces de pleine terre.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur est admis pour permettre l'extension et/ou la création d'une nouvelle construction, sans descendre toutefois sous les 30 %.

Les surfaces affectées aux accès et au stationnement de véhicules ne sont pas comptabilisables dans les espaces en pleine terre, quel que soit leur revêtement.

2) Aménagement des abords des constructions

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
- Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
- Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.

3) Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

- Les haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiées au plan de zonage. Elles ne peuvent être supprimées ni taillées à moins de 1 mètre.

Article 7 : Stationnement

Voir dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UY

Destinations* de constructions, usages de sols, et natures d'activité

Article 1 : Destinations* et sous-destinations

Destinations* des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits</u> : • Exploitation forestière • Les constructions agricoles
Habitation	<u>Sont autorisés sous condition</u> : • Les logements
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits en UY1</u> : • Cinéma <u>Sont autorisés sous condition en UY1</u> : • Restauration
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont interdits</u> : • En UY1, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, • En UY1, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • Equipements sportifs, • En UY1, autres équipements recevant du public ;
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<u>Sont interdits en UY1</u> : • Centre de congrès et d'exposition

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations* listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone UY :

- les campings,
- les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone.
- Les dépôts sont interdits entre l'alignement des RN3, RN330 et RD 129 et les premiers bâtiments faisant face à cet alignement.
- Le changement de destination de constructions existantes pour la création de lieux de culte

2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

Le logement à vocation de gardiennage de l'entreprise.

En UY1 : la restauration, à condition d'être directement liée à un établissement hôtelier.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions du présent article 4 ne s'appliquent pas :

- *A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessous dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.*
- *Aux aménagements ou extensions* d'un bâtiment initialement non conforme aux prescriptions ci-dessous dès l'instant où il avait été régulièrement édifié et à condition que le projet ne vienne pas amplifier la non-conformité.*

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En UY1 et UY2, toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RN3, de la RN330 et de la RD129
- En UY1, les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies de desserte
- En UY2, les constructions doivent observer un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies de desserte

Dans tous les cas, un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation d'annexes de moins de 30m² d'emprise au sol* et de moins de 5 mètres de hauteur mesurée au faitage destinées au fonctionnement de l'établissement.

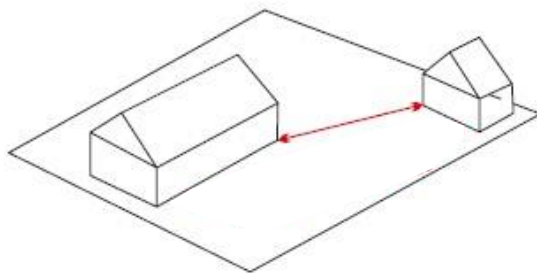
2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée.

- Les constructions doivent être implantées en observant, par rapport à toute limite séparative de propriété, une marge de recul au moins égale à 10 mètres.
- Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 10 mètres de l'axe des rus identifiés au plan de zonage

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.



- Si elles ne sont pas accolées, la distance minimum à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière* est de 10 m. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les annexes de moins de 5 mètres de hauteur mesurée au faîtage.

4) Hauteur maximale* des constructions

- En UY1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres (hors édicules techniques)
- En UY2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres (hors édicules techniques)

5) Emprise au sol* des constructions

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 60%, et la surface de sol imperméabilisée 80 %, de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone.

6) Volumétrie

- La volumétrie des bâtiments devra être simple.
- Le rythme des façades* devra tout de même être varié afin d'éviter l'effet de masse. Ainsi, une rupture visuelle franche devra être observée par tranche de 30 mètres de linéaire de façade.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne intégration à la construction. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent donc être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. »
- Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les dispositions du présent article 5 ne s'appliquent pas :

- *A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessous dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.*
- *A l'extension ou aménagement à traitement architectural similaire d'un bâtiment existant initialement non conforme aux prescriptions ci-dessous dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.*

1) Matériaux

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, brique creuse...)
- La teinte des bardages en tôle devra adopter un ton mat choisie dans la gamme des blancs cassés, beige, gris clair, ocre, terre de Sienne ou nuances de bruns. Les tons gris foncés et noirs pourront être autorisés en petite surface pour affirmer le parti architectural retenu.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée

2) Clôture

- Le terrain supportant la construction doit être entièrement clôturé, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.
- Les clôtures seront constituées soit:
 - d'une haie doublée d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement maçonné et enduit* n'excédant pas 0,80 m de hauteur,
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit* ou enduit* à «pierres vues» ou d'un soubassement maçonné enduit* comme ci-dessus, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits et peints,
 - l'ensemble étant alors doublé de plantations de moyennes ou hautes tiges.
- La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 m.
- En bordure des routes départementales et nationales la clôture doit obligatoirement être doublée de plantations d'arbres d'alignement de moyennes ou hautes tiges.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Les 20 % de surface libre non imperméabilisés devront obligatoirement être en espaces de pleine terre et bénéficier d'un aménagement paysager de qualité.

2) Aménagement des abords des constructions

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.

Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).

L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.

Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.

Le traitement des eaux de pluie devra se faire par un système de bassins d'infiltration et de noues paysagères

3) Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Les haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiées au plan de zonage. Elles ne peuvent être supprimées ni être taillées à moins de 1 mètre.

Article 7 : Stationnement

Voir dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UE

Article 1 : Destinations* et sous-destinations

Destinations* des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits</u> : • Exploitation forestière • Les constructions agricoles
Habitation	<u>Sont autorisés sous condition</u> : • Le logement • L'hébergement
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits</u> : • <u>Artisanat et commerce de détail</u> • <u>Commerce de gros</u> • <u>Commerce de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> • <u>Hébergement hôtelier et touristique</u> • <u>Cinéma</u> <u>Est autorisé sous condition</u> : • <u>restauration</u>
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<u>Sont interdits</u> : • industrie • entrepôt • bureau

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations* listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone Ue :

- les campings
- les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone.
- Les dépôts sont interdits entre l'alignement de la RN330 et les premiers bâtiments faisant face à cet alignement
- Le changement de destination de constructions existantes pour la création de lieux de culte

2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Le logement à condition d'être nécessaire au gardiennage des constructions et installations autorisées

L'hébergement et la restauration à condition d'être directement liés aux constructions et installations autorisées.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions du présent article 4 ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessous dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.
- Aux aménagements ou extensions* d'un bâtiment initialement non conforme aux prescriptions ci-dessous dès l'instant où il avait été régulièrement édifié et à condition que le projet ne vienne pas amplifier la non-conformité.
- A la zone UEp

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement

Dans tous les cas, un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation d'annexes de moins de 30m² d'emprise au sol* et de moins de 5 mètres de hauteur mesurée au faitage destinées au fonctionnement de l'établissement.

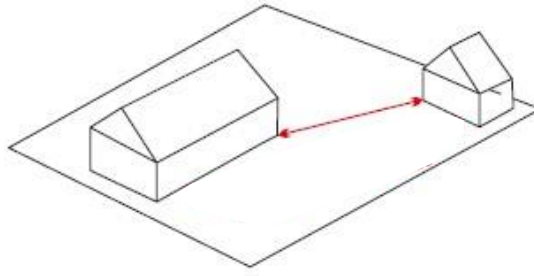
2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 5 mètres de la limite des zones UA et UB
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.



- Si elles ne sont pas accolées, la distance minimum à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière* est de 5 m.

4) Hauteur maximale* des constructions

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale

5) Emprise au sol* des constructions

- L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 30%, et la surface de sol imperméabilisé 50%, de la superficie de la partie de l'unité foncière* située dans la zone.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne intégration à la construction. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent donc être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. »
- Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les dispositions du présent article 5 ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessous dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.
- Aux aménagements ou extensions* d'un bâtiment initialement non conforme aux prescriptions ci-dessous dès l'instant où il avait été régulièrement édifié et à condition que le projet ne vienne pas amplifier la non-conformité.
- A la zone UEp

1) Matériaux

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, brique creuse...)
- La teinte des bardages en tôle devra adopter un ton mat choisie dans la gamme des blancs cassés, beige, gris clair, ocre, terre de Sienne ou nuances de bruns. Les tons gris foncés et noirs pourront être autorisés en petite surface pour affirmer le parti architectural retenu.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
- Pour la zone UE située à côté du groupe scolaire, une continuité architecturale devra être recherchée, tant dans la volumétrie que dans l'aspect des matériaux employés.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions du présent article 6 ne s'appliquent pas à la zone UEp

1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Les 50 % de surface libre non imperméabilisées devront obligatoirement être en espaces de pleine terre et bénéficier d'un aménagement paysager de qualité.

2) Aménagement des abords des constructions

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.

Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).

L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.

Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.

Le traitement des eaux de pluie devra se faire par un système de bassins d'infiltration et de noues paysagères

Article 7 : Stationnement

Voir dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

Article 1 : Destinations* et sous-destinations

Destinations* des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits</u> : • Exploitation forestière • Les constructions agricoles
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits</u> : • Commerce de gros • Cinéma • Artisanat et commerce de détail
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<u>Sont interdits</u> : • Industrie • Entrepôt • Centre de congrès et d'exposition

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations* listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone 1AU :

- toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone.
- les campings
- les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

Les stationnements de caravane ou de camping-car sont autorisés à condition de respecter la limite d'une seule caravane ou d'un seul camping-car sur le terrain du propriétaire de ladite caravane ou dudit camping-car.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- En 1AUb, 100% des logements seront des logements sociaux.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

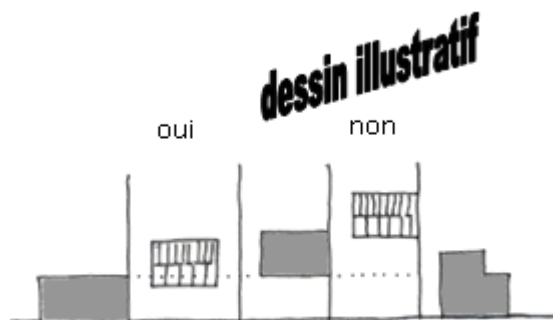
Cette section ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

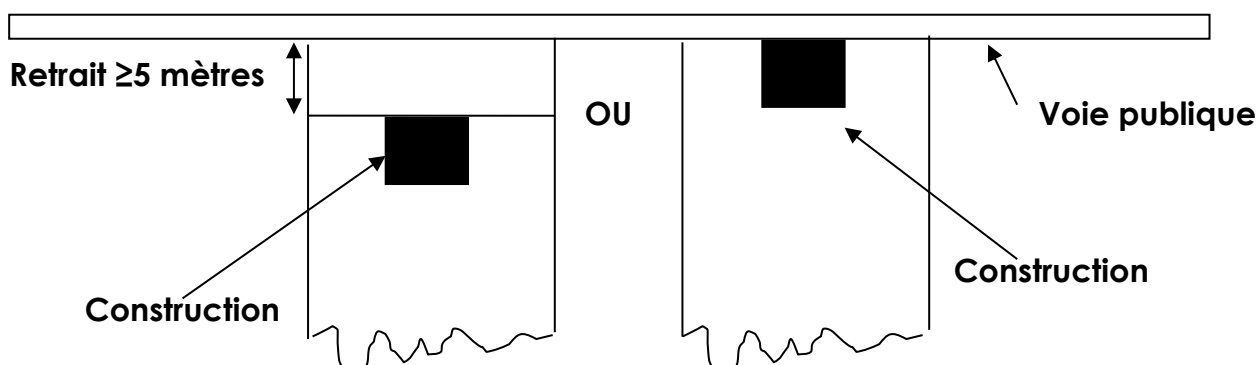
En 1AUa

- Les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à la construction principale voisine la plus reculée.



Toutefois, un retrait différent est admis :

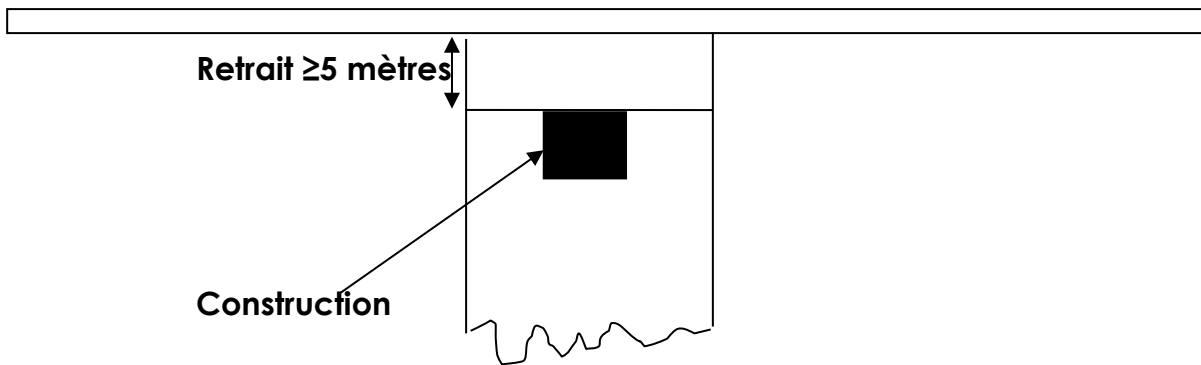
- lorsque l'extension d'une construction existante est édifée dans le prolongement de celle-ci,
 - pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.
- En cas d'absence de constructions principales sur les parcelles voisines, les constructions principales devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



- En cas de parcelles se situant à l'intersection de 2 rues, le principe d'implantation de la construction principale devra se faire par rapport à la rue qui participe le plus à l'unité architecturale du tissu urbain.

En 1AUb

- Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



En 1AUa et 1AUB :

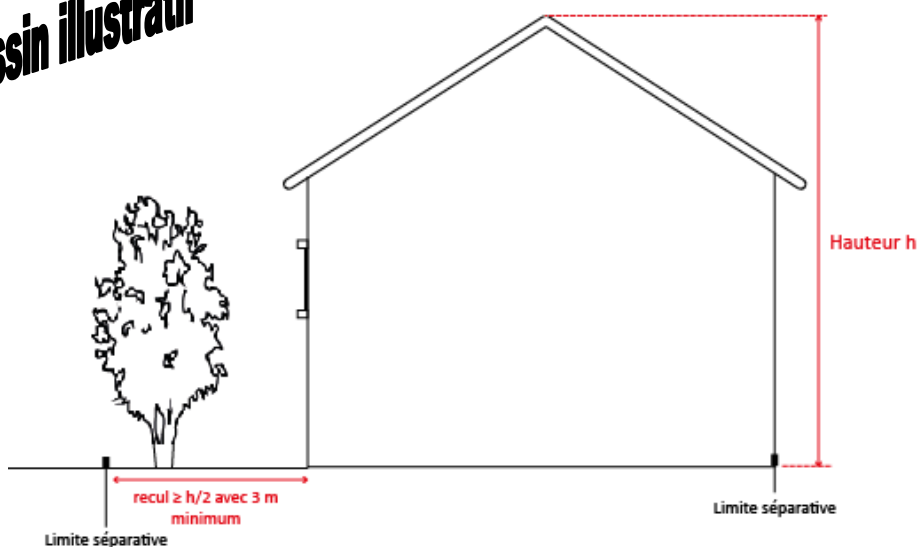
- A l'exception des abris de jardin, les annexes*, dépendances* et extensions* de moins de 25 m² peuvent s'implanter à l'alignement.
- Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- En l'absence de plan d'alignement la limite d'emprise des voies se substitue.
- Les habitations doivent être érigées en premier rang.

2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront :

- soit être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (en tout point du bâtiment), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

dessin illustratif

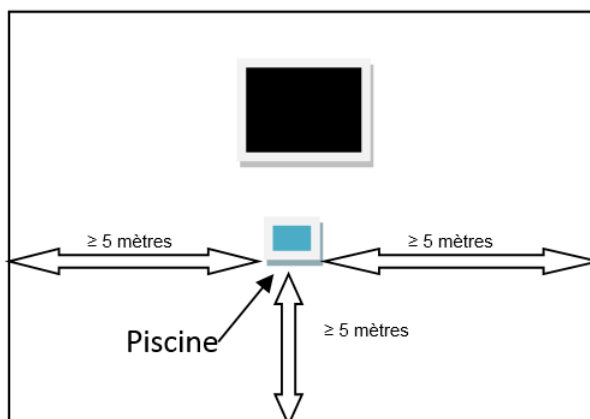


En outre, les constructions ne pourront pas s'implanter à moins de 7 m des limites séparatives de fond de parcelle. Cependant, les dépendances et annexes inférieures à 20 m² pourront soit s'accoler en limite de fond soit avec un recul de 3 mètres de ces limites de fond.

Toutefois, lorsque les limites de fond correspondent à une limite de zones A ou Anc1 les dépendances et annexes inférieures à 20 m² devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres de cette limite de fond de parcelle.

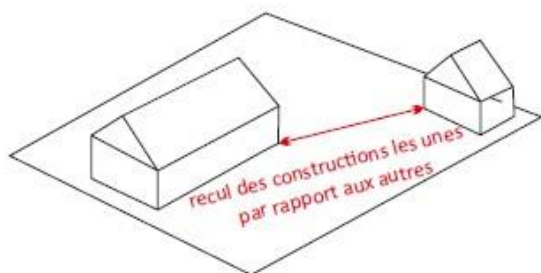
Les ouvertures donnant sur les limites séparatives devront respecter les prescriptions des articles 675 à 680 bis du Code Civil. De ce fait, toute façade implantée en limite séparative sera obligatoirement aveugle.

Les piscines et leurs margelles et plages ne pourront se situer à moins de 5 mètres des limites séparatives latérales et de fond de jardin.



3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.

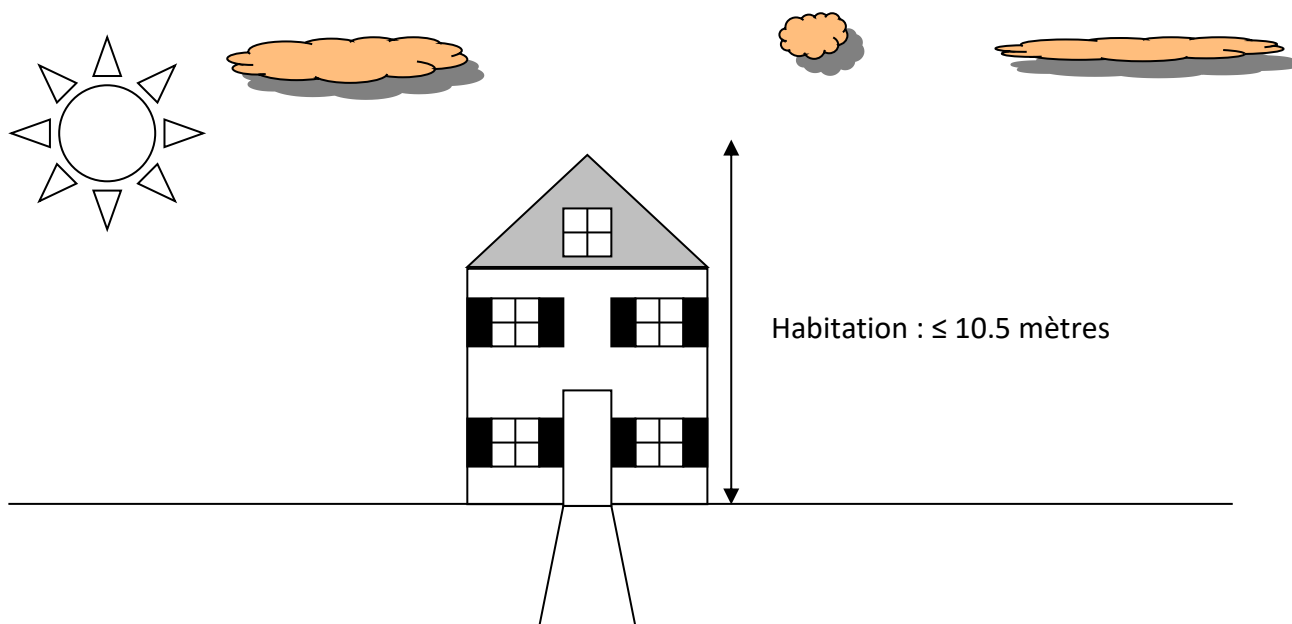


- Si elles ne sont pas accolées, la distance minimum à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière* est de 3m.

4) Hauteur maximale* des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - pour les constructions principales : 10.5 mètres au faîtage*. En zone 1AUb, la hauteur sera mesurée entre le point le plus haut de la construction et le niveau de la rue d'Iverny.

- pour les logements sociaux : hauteur R+2 soit 9 mètres maximum à l'égout du toit. En zone 1AUb, la hauteur sera mesurée entre le point le plus haut de la construction et le niveau de la rue d'Iverny.
- pour les annexes* et dépendances*: 5 mètres au faîtage*
- les annexes* ne pourront dépasser 3.5 mètres au faîtage dans le cas où elles sont érigées en limite séparative
- Les extensions* ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent



5) Emprise au sol* des constructions

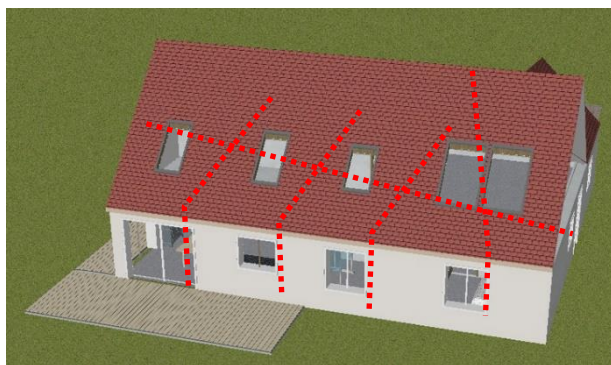
- Les constructions à vocation habitat :
 - Pour les premiers 300 m² carrés de l'unité foncière, l'emprise au sol* est limitée à 40% hors annexes et dépendances.
 - Pour les m² compris au-delà de 300 m² de l'unité foncière, l'emprise au sol* est limitée à 30 % hors annexes et dépendances.
 - Une habitation ne peut excéder 200 m² d'emprise au sol*.
 - Pour les logements locatifs sociaux, l'emprise au sol* est limitée à 50 %, hors annexes et dépendances.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

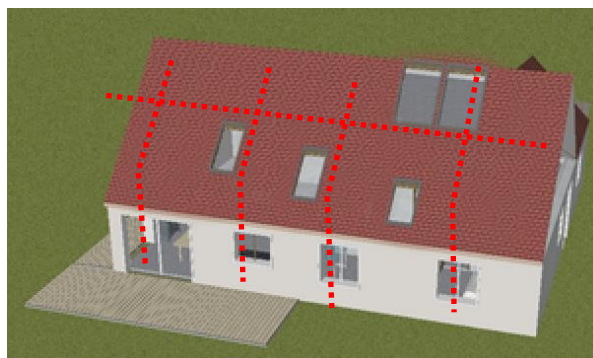
- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »
- Les constructions faisant référence à un style architectural d'une autre région sont interdites (mas provençal, chalet montagnard...)
- Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne intégration à la construction. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent donc être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. »
- Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

1) Toiture

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°,
- Toutefois, les annexes*, extensions* ou dépendances* inférieures à 50m² peuvent présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 10°,
- De plus, les toitures terrasses sont autorisées.
- Le plus grand linéaire du faîtage* de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété,
- Sauf pour les vérandas, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair).
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons,
- Les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles par les axes centraux.
- La largeur cumulée des fenêtres de toit ne peut dépasser le 1/3 de la largeur totale du pan de toiture sur lequel elles sont installées.



NON



OUI

Les toitures des annexes*, extensions* et dépendances* doivent respecter les grands principes des schémas ci-dessous en terme de pente de toit et d'implantation



2) Façades*

- Les ouvertures en façade sur rue ou en pignon sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé soit par :
 - différence de relief avec l'enduit* de façade,
 - différence de nuance colorée,
 - différence de granulométrie de l'enduit*.
- Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau des linteaux.
- En façade sur rue, les ouvertures supérieures devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant par l'axe central sur les ouvertures des étages inférieurs, si ces dernières existent.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
- L'emploi de la tôle bac-acier est interdit.

3) Clôture

- En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix :
 - D'une haie doublée ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit* n'excédant pas 0.8 m. de hauteur
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit* ou enduit* à « pierres vues ».
 - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).

- Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit*, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- L'utilisation de plaques béton est interdite.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Pour les constructions nouvelles, un minimum de :
 - 50 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus (gravier, pleine terre, ...) et au moins ¾ de ces 50 % devront être en espaces de pleine terre.
 - 40 % de la surface doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m² (gravier, pleine terre, ...) et au moins ¾ de ces 40 % devront être en espaces de pleine terre.

2) Aménagement des abords des constructions

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
- Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
- Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.

Article 7 : Stationnement

Voir dispositions générales ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Destinations* de constructions, usages de sols, et natures d'activité

Article 1 : Destinations* et sous-destinations

Toutes les constructions et installations sont interdites exceptées celles autorisées à l'article 2.

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

Ne sont autorisées que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Sans objet

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- Sans objet

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Sans objet

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Sans objet

Article 7 : Stationnement

Voir dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A

Destinations* de constructions, usages de sols, et natures d'activité

Article 1 : Destinations* et sous-destinations

Le présent tableau ne s'applique pas pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

Destinations* des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<u>Sont interdits en A et ANC1 et 2 :</u> • En ANC1 et 2, les exploitations agricoles • En A et ANC1 et 2, les exploitations forestières
Habitation	<u>Sont interdits :</u> • En A et ANC1 et 2, l'hébergement • En ANC1 et 2, les logements <u>Sont autorisés sous condition :</u> • En A, les logements
Commerce et activités de service	<u>Sont interdits en A et ANC1 et 2 :</u> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<u>Sont interdits en A et ANC1 et 2 :</u> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Lieux de culte • Autres équipements recevant du public <u>Sont autorisés sous conditions en A et ANC1 :</u> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<u>Sont interdits en A et ANC1 et 2 :</u> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

Pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions :

➤ Habitation :

En A :

- Les logements

➤ Commerce et activités de service :

En A, sous conditions :

- L'hébergement hôtelier et touristique
- L'artisanat et le commerce de détail

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations* listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone A :

- les campings,
- les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts non liés à une activité autorisée sur la zone.
- En zone ANC2, toute construction ou installation est interdite ainsi que les affouillements et exhaussements.

2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

En zone A:

- Les habitations nécessaires au logement des exploitants agricoles à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les logements à condition d'être créés au sein des bâtiments existants identifiés aux documents graphiques comme pouvant changer de destination.
- L'hébergement hôtelier et touristique à la condition exclusive qu'il soit sous forme de gîtes et chambres d'hôtes et à condition d'être créé au sein des bâtiments existants identifiés aux documents graphiques comme pouvant changer de destination.
- L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 100 m² de surface de plancher sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté et à condition d'être créés au sein des bâtiments existants identifiés aux documents graphiques comme pouvant changer de destination.

- Les annexes*, extension et dépendances* des habitations existantes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* cumulée par unité foncière*
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (serres, abris pour animaux...) y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quand elles sont liées à ces activités.
- Les installations photovoltaïques à condition d'être implantées sur les bâtiments agricoles et non pas au sol (incompatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière selon l'article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme)
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone

En zone Anc1, ne sont admis aux conditions suivantes que :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement liées à l'activité agricole à condition de respecter la protection paysagère imposée par la présence de la Grande Tombe de Villeroy inscrite aux Monuments Historiques. Ces installations ne pourront être visibles depuis la Grande Tombe de Villeroy.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés aux installations classées au titre de la protection de l'environnement elles-mêmes liées à l'activité agricole.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Sans objet

Cette section ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

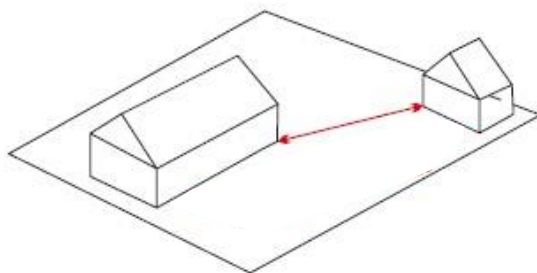
- Les constructions principales pourront être implantées soit à l'alignement de la voie de desserte, soit avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction.
- Cependant, par rapport à l'alignement des routes départementales, un recul minimum de 20 mètres est exigé sauf pour l'aménagement, l'extension continue ou la reconstruction à la suite d'un sinistre du bâti existant.
- En outre, toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul d'au moins 30 mètres par rapport à l'alignement des routes nationales et départementales.
- Dans tous les cas, un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- Enfin, aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres des limites des zones UA, UB, et 1AU
- Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau

2) Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions pourront être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 5 mètres.
- Les ouvertures donnant sur les limites séparatives devront respecter les prescriptions des articles 675 à 680 bis du Code Civil. De ce fait, toute façade implantée en limite séparative sera obligatoirement aveugle.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.



- Si elles ne sont pas accolées, la distance minimum à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière* est de 10 m. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les annexes de moins de 5 mètres de hauteur mesurée au faîtage.

4) Hauteur maximale* des constructions

Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres (cheminées et autres superstructures exclues)
- Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur est limitée à 10 m au faîtage
- pour les annexes* et dépendances* liées à l'habitation: 5 m au faîtage*
- Les extensions* ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accrochent.

5) Emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article 5 ne s'appliquent pas :

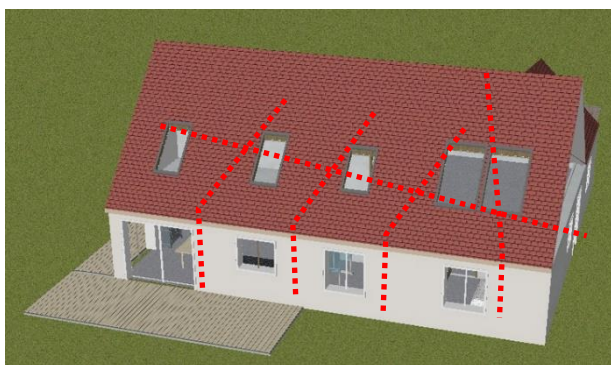
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.
- A l'extension ou aménagement à traitement architectural similaire d'un bâtiment existant initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié.

1) Toitures des bâtiments agricoles

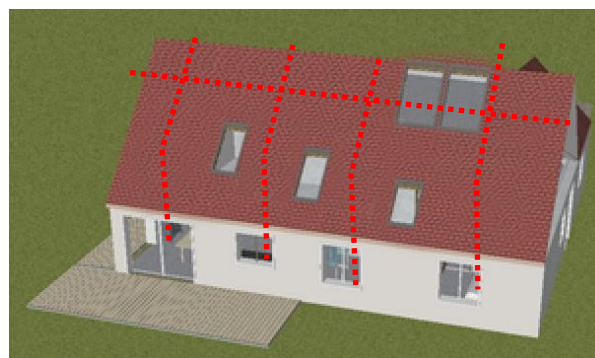
- Les toitures des bâtiments agricoles doivent être à 1 pan minimum
- La pente des toits des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 30°.
- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair)

2) Toitures des bâtiments d'habitation

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°
- Toutefois, les annexes*, extensions* ou dépendances* inférieures à 50m² peuvent présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 10°.
- De même, pour lesdites annexes*, extensions* ou dépendances* inférieures à 50m², les toitures terrasses sont autorisées.
- Le plus grand linéaire du faîtage* de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété,
- Sauf pour les vérandas, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair). Toutefois, l'ardoise est autorisée à condition d'être préexistante.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons,
- Les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles par les axes centraux.
- La largeur cumulée des fenêtres de toit ne peut dépasser le 1/3 de la largeur totale du pan de toiture sur lequel elles sont installées.

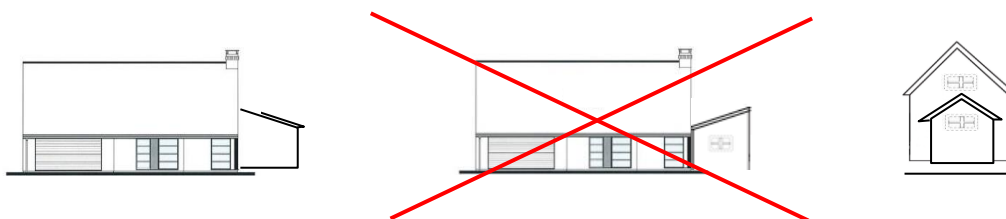
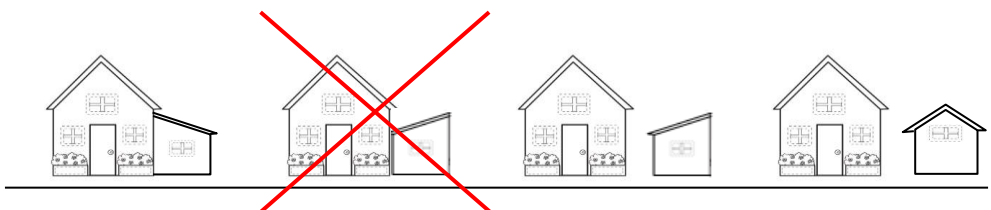


NON



OUI

Les toitures des annexes*, extensions* et dépendances* doivent respecter les grands principes des schémas ci-dessous en termes de pente de toit et d'implantation



3) Matériaux des bâtiments agricoles

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, brique creuse...)
- La teinte des bardages en tôle devra adopter un ton mat choisie dans la gamme des beige, gris clair, ocre, terre de Sienne ou nuances de bruns.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée.

4) Matériaux et façades* des bâtiments d'habitation

- Les ouvertures en façade sur rue ou en pignon sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé soit par :
 - différence de relief avec l'enduit* de façade,
 - différence de nuance colorée
 - différence de granulométrie de l'enduit*.
- Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau des linteaux.
- En façade sur rue, les ouvertures supérieures devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant par l'axe central sur les ouvertures des étages inférieurs, si ces dernières existent.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
- L'emploi de la tôle bac-acier est interdit.
- Sur les constructions existantes, la suppression des éléments décoratifs est interdite (moulures, corniches, bandeaux...)

5) Clôtures des bâtiments agricoles

- Les clôtures limitrophes aux zones U doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit*, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres.
- Pour les clôtures autres que celles limitrophes aux zones U, l'aspect devra être soigné. Elles devront être facilement franchissables par la faune locale.
- Dans tous les cas, l'utilisation de plaques béton est interdite

6) Clôtures des bâtiments d'habitation

- En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix :
 - D'une haie doublée ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit* n'excédant pas 0.8 m. de hauteur
 - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit* ou enduit* à « pierres vues ».
 - d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
- Les clôtures limitrophes aux zones U, AU et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit*, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- L'utilisation de plaques béton est interdite.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les surfaces libres devront obligatoirement être en espaces de pleine terre et bénéficier d'un aménagement paysager de qualité.

2) Aménagement des abords des constructions

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
- Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
- Le traitement des eaux de pluie devra se faire par un système de bassins d'infiltration et de noues paysagères
- Les composteurs, poubelles, containers, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.
- Un traitement végétal de taille adaptée doit être réalisé en accompagnement des constructions et installations agricoles (dépôts...) et des habitations.

3) Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Les haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiées au plan de zonage. Elles ne peuvent être supprimées ni être taillées à moins de 1 mètre.

Article 7 : Stationnement

Voir dispositions générales

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Destinations* de constructions, usages de sols, et natures d'activité

Article 1 : Destinations* et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
	Exploitation forestière	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
Habitation	Logement	✓ N, NI, Nzh, Np	✓ Nh	
	Hébergement	✓ N, NI, Nzh, Np,	✓ Nh	
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
	Restauration	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
	Commerce de gros	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ N, NI, Nzh, Np,	✓ Nh	
	Cinéma	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Nzh, Np, Nh	✓ N	✓ NI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
	Salles d'art et de spectacles	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
	Autres équipements recevant du public	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
	Lieux de culte	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
	Entrepôt	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
	Bureau	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ N, NI, Nzh, Np, Nh		

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations* listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone N :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature.

En plus des destinations* listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone Nzh :

- Toute construction, extension de construction existante ou aménagement à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur ...).

2) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous condition en zone N de manière générale :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

Sont autorisées sous condition en secteur NI :

- les constructions et installations nécessaires à l'équipement de la collectivité et au développement des activités de sports et de loisirs, sous réserve qu'elles ne représentent pas plus de 200 m² d'emprise au sol sur l'ensemble du secteur NI.

Sont autorisées sous condition en secteur Np :

- les installations nécessaires à l'entretien, la gestion et la mise en valeur du site

Sont autorisées sous condition en secteur Nh:

- Les annexes et dépendances à condition qu'elles ne dépassent pas 40 m² de surface de plancher supplémentaires par unité foncière.

- Les extensions à condition qu'elles soient liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- Les extensions à condition qu'elles soient liées à la création d'hébergements hôteliers ou touristiques dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

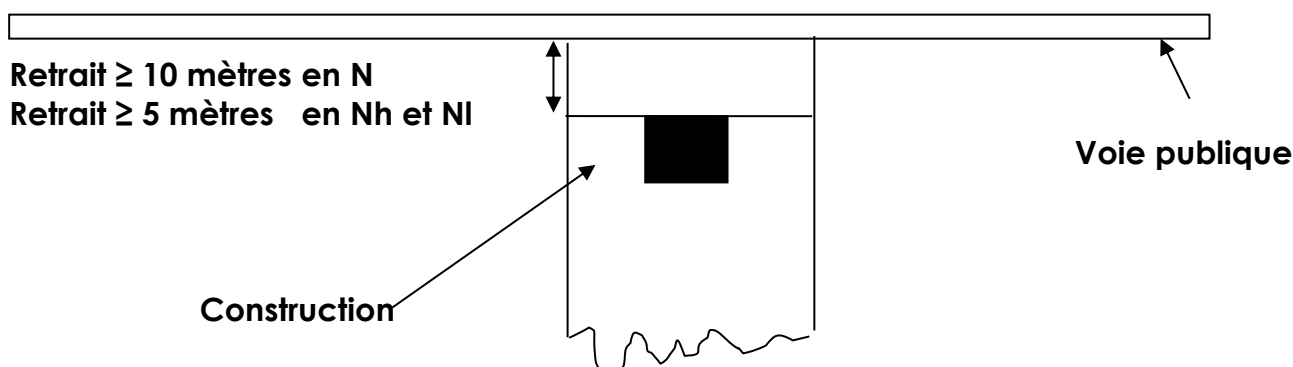
- Sans objet

Cette section ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En zone N, les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- En secteur Nh et NI, les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques



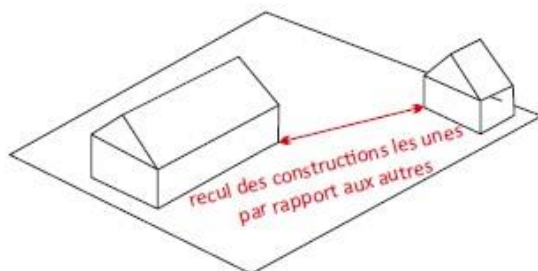
2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée.

- En zone N, l'implantation des constructions en limite séparative est libre, sauf à proximité des zones urbaines et/ou à urbaniser où un recul minimum égal à la hauteur (H) du bâtiment est à respecter ($R=H$) avec un minimum de 10 m
- En secteur Nh et NI, les constructions et installations pourront s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.
- Les ouvertures donnant sur les limites séparatives devront respecter les prescriptions des articles 675 à 680 bis du Code Civil. De ce fait, toute façade implantée en limite séparative sera obligatoirement aveugle.
- Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 30 mètres de l'axe du ru de Rutel et à moins de 10 mètres de l'axe du ru du Bourdeau.
- Pour les autres cours d'eau, aucune construction ne peut s'implanter à moins de 5 mètres du haut des berges.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.



- Dans tous les cas, si elles ne sont pas accolées, la distance minimum à respecter entre deux constructions est de 3 mètres

Sauf en zone Nh :

- Si elles ne sont pas accolées, la distance maximum à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière* est de 10 m. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les annexes de moins de 5 mètres de hauteur mesurée au faitage.

En zone Nh :

- Si elles ne sont pas accolées, la distance maximum à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière* est de 20 m.

4) Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des annexes* ne peut dépasser 5 mètres au faitage
- Les dépendances* et extensions* ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accrochent.

5) Emprise au sol* des constructions

- Sans objet

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1) En zones N, Np et NI,

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » installation classée

- Les constructions faisant référence à un style architectural d'une autre région sont interdites (mas provençal, chalet montagnard...

Toiture

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°
- Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées.

Façades*

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
- L'emploi de la tôle bac-acier est interdit.

Clôture

- Les clôtures limitrophes aux zones U et AU doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit*, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres.
- Pour les clôtures autres que celles limitrophes aux zones U et AU, l'aspect devra être soigné. Elles devront être facilement franchissables par la faune locale.
- Dans tous les cas, l'utilisation de plaques béton est interdite.

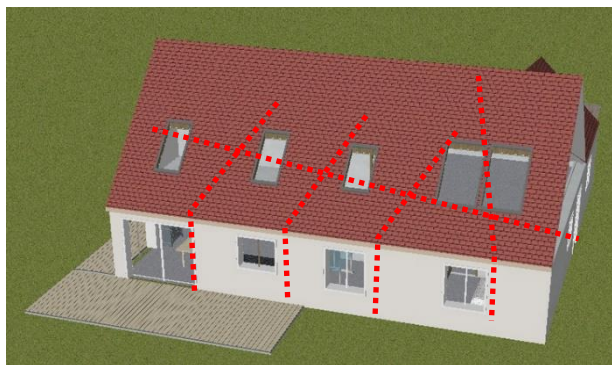
2) En zone Nh

- Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions faisant référence à un style architectural d'une autre région sont interdites (mas provençal, chalet montagnard...)

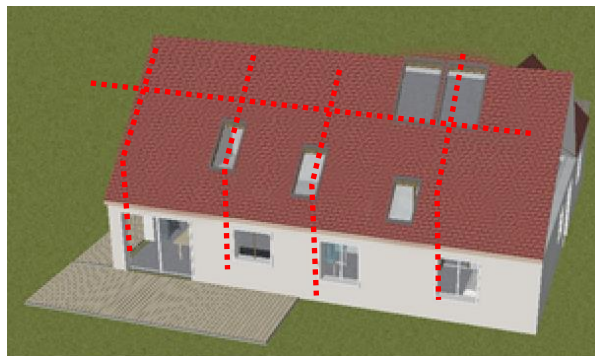
Toiture

- Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°
- Toutefois, les annexes*, extensions* ou dépendances* inférieures à 50m² peuvent présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 10°.
- De même, pour lesdites annexes*, extensions* ou dépendances* inférieures à 50m², les toitures terrasses sont autorisées.
- Le plus grand linéaire du faîtage* de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété,
- Sauf pour les vérandas, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair).
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons,

- Les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles par les axes centraux.
- La largeur cumulée des fenêtres de toit ne peut dépasser le 1/3 de la largeur totale du pan de toiture sur lequel elles sont installées.



NON



OUI

- Les toitures des annexes*, extensions* et dépendances* doivent respecter les grands principes



Façades*

- Les ouvertures en façade sur rue ou en pignon sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé soit par :
 - différence de relief avec l'enduit* de façade,
 - différence de nuance colorée
 - différence de granulométrie de l'enduit*.
- Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau des linteaux.
- En façade sur rue, les ouvertures supérieures devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant par l'axe central sur les ouvertures des étages inférieurs, si ces dernières existent.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
- L'emploi de la tôle bac-acier est interdit.
- Sur les constructions existantes, la suppression des éléments décoratifs est interdite (moulures, corniches, bandeaux...)

Clôture

- En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix :
- D'une haie doublée ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit* n'excédant pas 0.8 m. de hauteur
- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit* ou enduit* à « pierres vues ».
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisse...).
- Les clôtures limitrophes aux zones A, U et AU doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit*, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- La hauteur totale hors tout de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.
- L'utilisation de plaques béton est interdite.

3) En zone Nzh

Clôture

- Les clôtures limitrophes aux zones U doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posé sur un soubassement maçonné et enduit*, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1) et ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres.
- Pour les clôtures autres que celles limitrophes aux zones U, l'aspect devra être soigné. Elles devront être facilement franchissables par la faune locale.
- Dans tous les cas, l'utilisation de plaques béton est interdite.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces libres, non-imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les surfaces libres devront obligatoirement être en espaces de pleine terre et bénéficier d'un aménagement paysager de qualité.

Aménagement des abords des constructions

- Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.
- Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).
- L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.
- Le traitement des eaux de pluie devra se faire par un système de bassins d'infiltration et de noues paysagères
- Les composteurs, poubelles, containers, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.

- Un traitement végétal de tailles adaptées doit être réalisé en accompagnement des constructions et installations agricoles (dépôts...) et des habitations.

Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Les haies protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiées au plan de zonage. Elles ne peuvent être supprimées ni être taillées à moins de 1 mètre.

Article 7 : Stationnement

Voir dispositions générales

Annexe 1 ESSENCES D'ARBRES ET ARBUSTES

1. ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES

Nom	Hauteur	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		x		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20m	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		x		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3m	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		x		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		x		x

Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Nom	Hauteur	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcissant *	Fruits comestibles
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4m	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6m	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15m	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20m	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4m	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6m	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3m	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3m	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8m	Haie vive		x		

Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6m	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4m	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (Viburnum lantana)	1-3m	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4m	Haie vive, taillée		x		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies

Les essences conseillées sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de Chauconin-Neufmontiers. Un mélange d'au moins 3 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Conformément à l'article 671 du Code Civil, « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

Entretien

Il est conseillé la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

2. ARBRES ET ARBUSTES SAUVAGES LOCAUX PRECONISES (liste Seine et Marne environnement)

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Indigène	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Indigène	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Indigène	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / Médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Janvier / Mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaie	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra</i> "variété Seine"	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorrier des oiseaux	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Indigène	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbuste	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Jaune vert	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

Type de Fruiter	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Barré		Longue		Couteau, jus	Rouge	Moyen	Automne/Hiver	Tardive	Verger plein vent	Tendre, juteuse, peu sucrée, assez parfumée
Pommier	Barré à grappe		Longue		Jus	Blanc-vert/rouge	Petit	Tardive			Ferme, juteuse, faiblement sucrée, acide
Pommier	Barré d'Anjou					Rouge et jaune		Fin Automne		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Bassard	Arrondi			Cuisson, jus	Vert		Octobre	Fin Mai	Verger plein vent	Assez fine, juteuse, assez sucrée, assez parfumée
Pommier	Belle de Neufmontier		Longue			Rouge et jaune		Hiver		Verger plein vent	
Pommier	Belle fille	Arrondi	Moyenne		Couteau, jus	Rouge et jaune		Octobre	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, juteuse, croquante, acidulée, sucrée
Pommier	Belle Joséphine de S&M		Moyenne		Cuisson	Rouge et jaune	Gros	Automne/début Hiver		Verger plein vent	Assez sucrée, acidulée
Pommier	Bondon					Jaune paille/rouge	Moyen à assez gros	Décembre à Mars			Croquante, juteuse, parfumée, sucrée, un peu acidulée
Pommier	Bondy	Arrondi			Couteau, jus	Jaune/orange		Fin Octobre/début Nov.	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, croquante, juteuse, légèrement sucrée, parfumée
Pommier	Bondy de Brie										
Pommier	Bondy de Vilbert					Vert		Hiver		Verger plein vent	Blanche
Pommier	Calville de Dantzig			Assez vigoureux		Jaune/vert	Moyen	Octobre/Décembre		Verger plein vent. Naine	Fine, très tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Châtaigner	Arrondi	Longue	Rustique	Couteau (b), cuisson (tb), jus	Rouge et jaune	Petit	Fin Octobre	Mi-Mai	Verger plein vent. Naine	Ferme, juteuse, sucrée, acidulée
Pommier	Colapuy		Longue	Rustique. Peu sensible	Couteau, jus	Jaune et rouge	Moyen	Décembre/Mars			Fine, très juteuse, très sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu gris				Couteau (b), cuisson (tb)	Jaune	Petit à moyen	Novembre à Avril	Très tardive		Fine, ferme, sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu rouge		Longue	Résiste bien aux maladies		Rouge/jaune	Gros	Novembre/Mars	Tardive	Verger plein vent	Croquante, juteuse, parfumée, sucrée
Pommier	Datte				Jus	Rouge et jaune		Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, croquante, sucrée, parfumée
Pommier	Datte Violette										
Pommier	De Grignon					Jaune et rouge	Très Gros	Hiver		Naine	Tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Faro		Longue		Couteau (b), cuisson (b)	Rouge et jaune	Moyen	Hiver		Verger plein vent	Fine, tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Feuille morte					Rouge		Hiver/Printemps		Verger plein vent	Ferme, assez juteuse, acidulée, sucrée
Pommier	Fleur tard					Rouge et jaune		Hiver	Tardive	Verger plein vent	Fine, tendre, juteuse, très sucrée, très parfumée
Pommier	Gendreville		Moyenne	Très vigoureux		Rouge	Gros	Janvier/Mai	Mai	Verger plein vent	Juteuse, assez sucrée, parfumée, acidulée
Pommier	Gros Barré										
Pommier	Gros Locard		Longue	Rustique	Cuisson (tb)	Vert		Décembre/Mars		Verger plein vent	Sucrée, un peu acidulée, peu parfumée
Pommier	Hochet										
Pommier	Hollande					Jaune et rouge				Verger plein vent	Juteuse, sucrée
Pommier	Joannette							Hiver			Juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Marie-Madeleine					Jaune/orange		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Mauperthuis				Couteau, jus						
Pommier	Michelotte				Cuisson	Jaune et rouge	Petit			Verger plein vent	Peau rugueuse
Pommier	Nouvelle France					Rouge, jaune/vert	Très Gros	Automne/Hiver			Sucrée, parfumée
Pommier	Pépin	Elancé			Couteau	Jaune/rouge	Forme plate	Novembre	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, très juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Ravallac			Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Rouge et jaune	Petit à moyen	Octobre/Janvier		Verger plein vent	Fine, juteuse, peu sucrée, peu parfumée
Pommier	Rosa							Automne/Hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, peu juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Rouge de Bourron		Longue			Rouge					
Pommier	Rousseau					Jaune/orange		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Saint-Médard							Hiver		Verger plein vent	Douce, sucrée, un peu relevée
Pommier	Sébin				Couteau, jus	Jaune, vert/rouge			Tardive		
Pommier	Têteau									Verger plein vent	
Pommier	Vérité					Rouge et jaune		Fin Février		Verger plein vent	Cassante, peu juteuse, sucrée, peu acidulée
Pommier	Vincent					Rouge	Très Gros	Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée

Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Poirier	Angleterre			Vigoureux		Vert				Plein vent	
Poirier	Anglaise				Jus						Âpre, acide
Poirier	Binette										
Poirier	Bonne Ente										
Poirier	Carisi				Jus	Jaune, verdâtre					Ferme à dure, bien juteuse, parfumée
Poirier	Charcot										
Poirier	Chat-rôti				Cuisson	Jaune doré	Moyen	août			Blanche, dure, cassante, astringente
Poirier	Chenet										
Poirier	Cirole (non Sauger)				Jus						
Poirier	De Carrière										
Poirier	De Dieu										
Poirier	De Foin										
Poirier	Delorme										
Poirier	Latte										
Poirier	Laurier Blanc										
Poirier	Maciet										
Poirier	Madeleine		Faible			Jaune citron	Petit. Productif	Fin Juil. (à cueillir vert)			Juteuse, acidulée, sucrée, fondante
Poirier	Mariette/Messire Jean d'Hiver				Cuisson	Roux à bronzé	Moyen	Mi-Octobre à Novembre			
Poirier	Martin Sec de Provins				Cuisson	Fauve/Marron		Fin Nov. à fin janvier			Cassante, sucrée
Poirier	Matou										
Poirier	Oignon										
Poirier	Rigaud Rond										
Poirier	Vespre										
Prunier	Mirabelle	Érigé			Couteau, cuisson	Jaune	Petit	Août à Septembre	Mars-avril		Jaune
Prunier	Reine-Claude	Érigé		Rustique		Vert	Assez gros	Fin Juillet/ Début Août	Mars-avril	Plein vent	Jaune/verte, juteuse, sucrée

Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Poirier	Angleterre			Vigoureux		Vert				Plein vent	
Poirier	Anglaise				Jus						Âpre, acide
Poirier	Binette										
Poirier	Bonne Ente										
Poirier	Carisi				Jus	Jaune, verdâtre					Ferme à dure, bien juteuse, parfumée
Poirier	Charcot										
Poirier	Chat-rôti				Cuisson	Jaune doré	Moyen	août			Blanche, dure, cassante, astringente
Poirier	Chenet										
Poirier	Ciriole (non Sauger)				Jus						
Poirier	De Carrière										
Poirier	De Dieu										
Poirier	De Foin										
Poirier	Delorme										
Poirier	Latte										
Poirier	Laurier Blanc										
Poirier	Maciet										
Poirier	Madeleine		Faible			Jaune citron	Petit. Productif	Fin juill. (à cueillir vert)			Juteuse, acidulée, sucrée, fondante
Poirier	Mariette/Messire Jean d'Hiver				Cuisson	Roux à bronzé	Moyen	Mi-Octobre à Novembre			
Poirier	Martin Sec de Provins				Cuisson	Fauve/Marron		Fin Nov. à fin Janvier			Cassante, sucrée
Poirier	Matou										
Poirier	Oignon										
Poirier	Rigaud Rond										
Poirier	Vespre										
Prunier	Mirabelle	Érigé			Couteau, cuisson	Jaune	Petit	Août à Septembre	Mars-avril		Jaune
Prunier	Reine-Claude	Érigé		Rustique		Vert	Assez gros	Fin juillet/ Début Août	Mars-avril	Plein vent	Jaune/verte, juteuse, sucrée

Type de Fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Belle de Pontoise		Moyenne	Rustique. Peu sensible. Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson	Jaune/rouge	Gros	Octobre à Janvier	Début Mai	Vergers plein vent. Naine	Fine tendre, juteuse, acidulée, parfumée
Pommier	Cateau						Moyen	Fin hiver		Vergers plein vent	Peu sucrée, acidulée, parfumée
Pommier	Chéron		Longue		Jus	Jaune et rouge	Moyen	Janvier à Mars	Très tardive	Vergers plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Fer de Seine et Oise				Jus	Jaune paille/ rouge		Fin hiver		Vergers plein vent	Ferme, croquante, parfumée, assez sucrée
Pommier	Jean Huré	Retombant			Jus	Orange/rouge		Début Novembre	Fin Mai		
Pommier	Jeanne Hardy					Jaune/rouge	Gros				Sucrée, ferme
Pommier	Merveille de Chatou										
Pommier	Postophe d'hiver										
Pommier	Reinette Abby	Etalé	Moyenne	Très vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Jaune	Petit à moyen	Fin Oct./Mi-Décembre		Vergers plein vent	Juteuse, sucrée, légèrement acidulée
Pommier	Reinette Fournière					Jaune/brun			Hiver		Fine, peu juteuse, sucrée, acidulée, parfumée
Pommier	Reinette Thoun							Fin février à Juin		Vergers plein vent	Fine, juteuse, acidulée, parfumée
Pommier	Rouget tendre				Couteau, cuisson, jus	Rouge					Sucrée, acidulée
Poirier	Adèle de Saint Denis										
Poirier	Bési de Chaumontel					Jaune/brun	Gros calibre	Février à Avril			Fondante, sucrée
Poirier	Bonne Jeanne			Vigoureux		Jaune	Très gros calibre	Novembre/Décembre	mars		Très parfumée
Poirier	Catillac	Ouvert			Cuisson	Jaune verdâtre	Petit calibre	Février à Avril			Cassante, granuleuse
Poirier	Colorée de Juillet							Mi-Juillet			Ferme, craquant
Poirier	Pisseresse										
Pêcher	Alexis Lepère			Sensible à l'Oïdium. Vigoureux			Gros	Septembre		Fertile	Blanche, fine, sucrée
Pêcher	Belle Beausse			Vigoureux. Fruits fragiles à la pluie		Jaune rouge	Gros	Avril/Septembre	avril	Fertile. Craint les terrains humides	Blanche, très juteuse, fine, acidulée, sucrée, parfumée
Pêcher	Belle Henry de Pinaut			Rustique			Gros à très gros	Début Septembre		Très fertile	
Pêcher	Belle Impériale			Vigoureux. Sensible à la cloque	Très bonne qualité	Rouge foncé	Gros à très gros	Fin Septembre		Très fertile (chaud)	Blanche
Pêcher	Blondeau			Vigoureux			Assez gros	Fin Septembre		Fertile	
Pêcher	Bonouvrier			Peu vigoureux	Très bonne tous usages		Assez gros	Fin Septembre		Taillier court et éclaircir. Fertile (chaud)	Blanche, juteuse, fondante
Pêcher	Bourdine										
Pêcher	Galande			Rustique		Pourpre foncé	Gros				
Pêcher	Grosse Mignonne	Semi-Horizontal		Vigoureux. Fruit fragile. Résiste aux maladies	Très bonne tous usages	Jaune rouge	Gros à très gros	Début Août/ Début Septembre	Mars-avril	Très fertile. Plein vent	Blanche, assez juteuse, sucrée, très parfumée
Pêcher	Grosse Mignonne Hâtive						Assez gros	Mi-Août		Trop fertile, à éclaircir	Parfumée, fondante
Pêcher	Louis Grognet			Vigoureux. Sensible à l'Oïdium	Très bonne qualité		Gros à très gros	Mi-Août		Fertile	
Pêcher	Madeleine rouge de Courson			Vigoureux. Sensible à l'Oïdium			Gros	Fin Août		Très fertile en plein vent	Sucrée
Pêcher	Noire de Montreuil			Vigoureux. Très rustique. Sensibilité à la cloque			Assez gros	Début Septembre		Fertile	Ferme
Pêcher	Précoce de Hale			Vigoureux			Gros à très gros	Début Août		Très fertile. Culture en Espalier ou plein vent	
Pêcher	Professeur Vilière			Rustique et vigoureux	Fruit très apprécié			Début Août		Fertile. Plein vent	
Pêcher	Reine des Vergers		Délicate	Rustique	Fruit très apprécié			Septembre		Plein vent	
Pêcher	Salway			Vigoureux			Gros	Octobre		Fertile, exposition sud	
Pêcher	Téton de Vénus / Belle de Vitry	Etalé		Peu vigoureux, très rustique		Jaune rose	Très Gros	Fin Septembre	Fin Mars/ Début Avril	Autofertile. Sol pas trop humide ni calcaire	Blanche verte, fondante, sucrée, juteuse, parfumée
Pêcher	Théophile Sueur						Assez gros	Mi-Septembre		Autofertile	Blanche
Cerisier	Belle de Choisy				Excellente	Rouge		Fin Juin		Autofertile	Douce, sucrée
Cerisier	Cerise de Montmorency				Eau de vie, conserve	Rouge clair	Petit	juillet		Autofertile	Juteuse, acide
Cerisier	Impératrice Eugénie					Rouge foncé	Gros	Mai/juin		Très fertile	Tendre, juteuse, acidulée, sucrée

Annexe 2 ESSENCES INVASIVES

Les espèces suivantes sont considérées comme invasives sur le territoire de Chauconin

Espèces invasives avérées

Nom commun	Nom latin
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Ailante	<i>Ailanthus altissima</i>
Symphorine	<i>Symphoricarpos albus</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Jussies	<i>Ludwigia grandiflora</i> / <i>Ludwigia peploides</i>
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Mahonia faux houx ; Mahonia à feuilles épineuses	<i>Mahonia aquifolium</i>
Séneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>

Espèces invasives potentielles

Nom commun	Nom latin
Azolla fausse fougère ; Azolla fausse filicule	<i>Azolla filiculoides</i>
Cerisier tardif ; Cerisier noir	<i>Prunus serotina</i>
Arbre aux papillons ; Buddleia du père David	<i>Buddleja davidii</i>
Grand Lagarosiphon ; Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i>
Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i>
Balsamine de Balfour	<i>Impatiens balfouri</i>
Lupin des jardins	<i>Lupinus polyphyllus</i>
Ambroisie ; Ambroisie à feuilles d'armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Solidage glabre ; solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>

Annexe 3 LEXIQUE

ABATTAGE (arbres)

Les abattages d'arbres procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles, le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie).

Voir coupe.

Voir défrichement.

ABRI DE JARDIN

Les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir des règles propres pour ce type de construction (taille, matériaux, lieu d'implantation). Dans ce cas, un abri de jardin doit en effet correspondre à une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin. A Chauconin-Neufmontiers, la surface maximale est de 9 m².

ADAPTATION MINEURE

Ce droit résulte de L. 152-3 du Code de l'urbanisme qui dispose que " *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ".

Autrement dit, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme:

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

AIRE DE STATIONNEMENT

En l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25 m² par véhicule. En cas d'implantation à l'alignement, ou à moins de 5,00 m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15 m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel.

ANNEXE

Construction qui n'a pas vocation à usage habitation, non solidaire de la construction principale, et de surface supérieure à un abri de jardin.

Elles comprennent : les remises, les ateliers, les celliers, les garages, les locaux techniques, les piscines...Par définition une construction annexe ne peut être implantée sur un terrain sans que celui-ci ne comprenne déjà une construction principale.

COUPE (d'arbres)

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

Voir abattage.

Voir défrichement.

COUR COMMUNE (règlementation)

Organisée par les dispositions des articles L. 471-1 à L. 471-2 et R. 471-1 à R. 471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de « cour commune » permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte.

La demande tendant à l'institution d'une servitude dite de "cours communes" en application de l'article L. 471-1 est portée par le propriétaire intéressé à la création de la servitude devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation des parcelles qui statue comme en matière de référé.

C.R. CHEMIN RURAL.

Un chemin ou une sente rurale appartient au domaine privé de la commune, est ouvert au public mais ne constitue pas une voie publique au sens du présent règlement.

DEPENDANCE

Construction qui n'a pas vocation à l'usage d'habitation et qui est accolée au bâtiment principal.

DÉFRICHEMENT (arbres)

Un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière (article L.341-1 du code forestier).

Sans retour à l'état boisé après 5 ans, une coupe est considérée comme un défrichement (article L.124-6 du code forestier).

Voir coupes et abattages.

DESTINATION

Ce pour quoi le bâtiment a été construit.

Toute construction relève de l'une des catégories suivantes : Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU ou à l'EPCI d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du PLU à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune ou l'EPCI a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

E.B.C. (Espace Boisé Classé)

L'espace boisé classé (EBC) est constitué des bois, des forêts, des parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Les EBC sont repérés sur le règlement graphique. Le classement d'un espace boisé en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme).

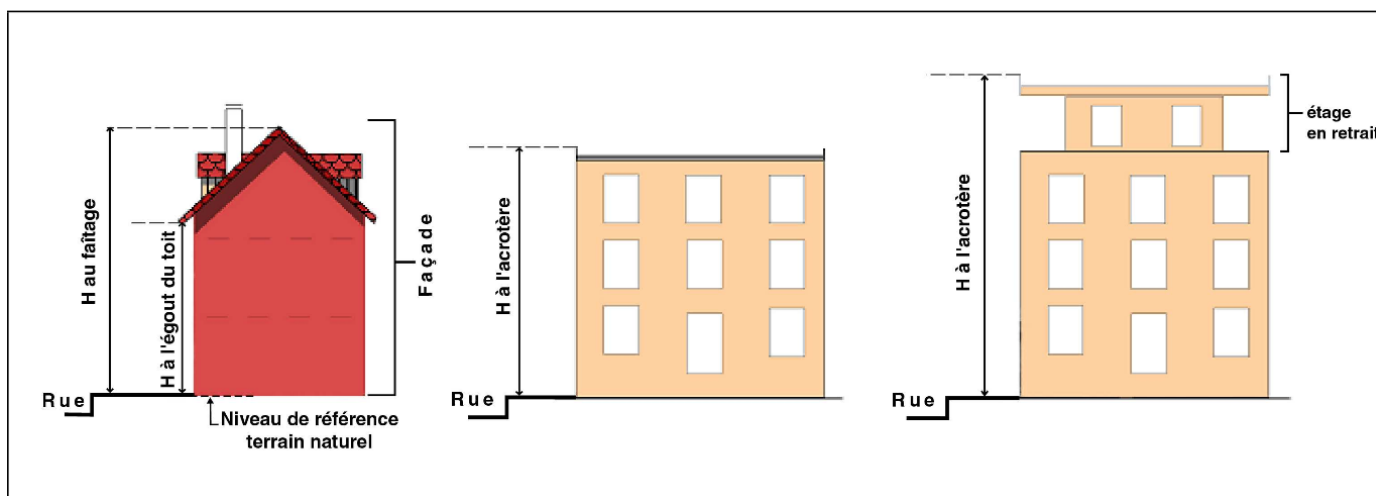
Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaire du SDRIF, pages 40 et 41 :

- Arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- Ou en forêt publique soumis au régime forestier

Pour mémoire : texte proposé par le CNPF.

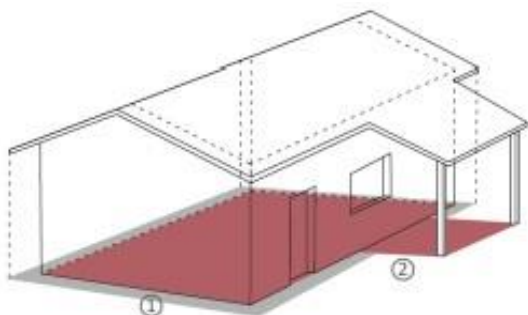
EGOUT DU TOIT

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous



EMPRISE AU SOL (article R 420-1 du CU)

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus dès lors qu'ils ont un lien physique avec le sol (poteau).



EMPRISE (OU VOIE) PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant

E.N.S.

L'Espace naturel sensible, ou ENS, a - en France - été institué par la loi 76.1285 du 31 décembre 1976 puis jurisprudentiellement précisé par le tribunal de Besançon comme espace « dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ».

ENDUIT

Couche de finition appliquée sur un mur : mortier de ciment, mortier de chaux, plâtres, ... La finition peut être lissée, grattée, talochée, ...

EXTENSION

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLU peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade*, des murs porteurs, etc.).

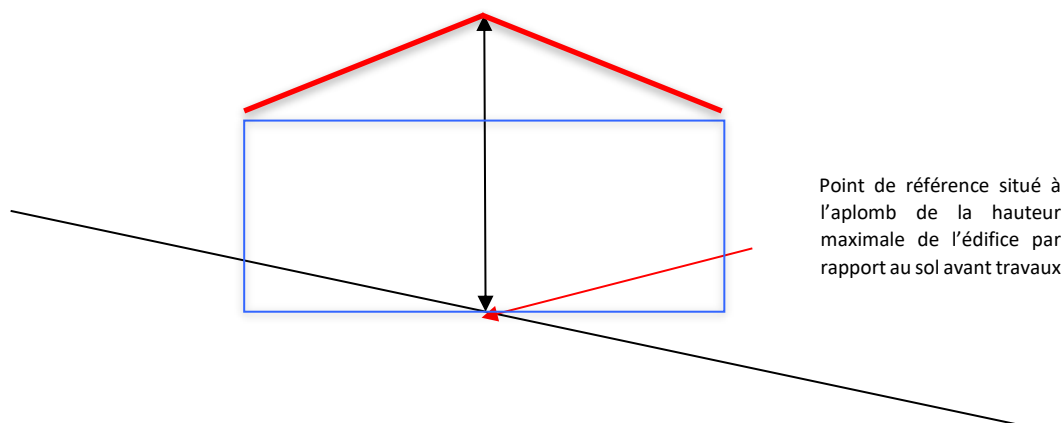
FAÇADE

Désigne chacune des faces verticales d'un bâtiment. Les façades latérales sont généralement appelées des « pignons », et les façades longitudinales des « longs-pans ».

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées : le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

HAUTEUR



La hauteur maximale fixée dans les différents règlements de zone est mesurée entre le point le plus haut de la construction ou de l'annexe et le point de référence, tel que défini ci-dessus.

LIMITE SEPARATIVE

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

MUR EN PIGNON

Cette partie triangulaire était utilisée pour donner au toit ses versants. Ce pignon a généralement une charpente très simple et peut se terminer au-dessus du toit. Par la suite, le mur comportant ledit pignon fut appelé « mur de pignon ». Le mur de pignon s'oppose alors à celui qui supporte un chéneau ou une gouttière, appelé « mur gouttereau ». Il n'a pas la même taille ni la même forme et est désigné comme étant un mur long-pan. À l'heure actuelle, on désigne par « mur de pignon » les murs extérieurs qui ne possèdent pas d'entrées. Sont compris dans cette acceptation les trois façades qui ne sont pas la façade principale. Aujourd'hui, le mur pignon ne contient plus nécessairement de partie triangulaire et peut soutenir un toit plat.

MUR AVEUGLE

Un mur aveugle est un mur extérieur qui ne contient tout simplement pas d'ouverture. Il n'y a donc ni porte ni fenêtre adjointes à cette structure.

PLEINE TERRE

Un espace libre/non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement sont exclues des surfaces de pleine terre.

SDRIF – SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE France

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. La version en vigueur à la date d'approbation du présent PLU a été adoptée par la délibération du Conseil régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013, et approuvée par le décret n°20131241 du 27 décembre 2013.

SECTEUR

Sous-zone sur PLU.

SERVITUDE

Une servitude est l'obligation pour le propriétaire d'un terrain d'accomplir (ou de s'abstenir de faire) quelque chose à l'avantage d'un autre terrain

SITE URBAIN CONSTITUE

Un site urbain constitué est défini comme un espace bâti, doté d'une trame viaire (unités foncières viabilisées et desservies par des routes goudronnées) et présentant une densité, un taux d'occupations des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées (similaires à l'ensemble d'habitation le plus proche hors bande des 50 mètres).

SURFACE DE PLANCHER

Défini par l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

SURFACE TAXABLE

Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes qui se situent sous une hauteur de 1,80 m (Loi Carrez). Elle est calculée au nu intérieur des murs.

Ainsi, est considérée comme surface taxable :

- Tous les **types de bâtiments**, y compris les combles, caves, celliers à la condition qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond
- Les **annexes** (comme un abri de jardin ou une dépendance)

De cette surface, doivent être déduit :

- les **épaisseurs des murs** qui donnent sur l'extérieur
- les **trémies** des escaliers et des ascenseurs

SURFACE PERMEABLE

Les surfaces sont dites perméables lorsqu'elles permettent à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol de manière naturelle.

SURFACE IMPERMEABLE

Les surfaces imperméables sont généralement des structures artificielles - telles que des routes, parkings, trottoirs et allées - qui sont recouvertes par des matériaux imperméables tels que de l'asphalte, du ciment, des briques. Les surfaces imperméables empêchent l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol de manière naturelle, causant des ruissellement et inondations.

TERRAIN NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel 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.

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est un lot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

ZONE

Le règlement d'un PLU délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) du territoire communal.