

Département du Val d'Oise
Commune de Saint-Martin-du-Tertre

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : REGLEMENT



Révision du Plan Local d'Urbanisme
Document arrêté le :
Document approuvé le : 18/12/2025

Ensemble participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	4
	CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
	CHAPITRE 2 – RISQUES ET NUISANCES ET REGLES APPLICABLES	10
	CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER	13
	CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DES LIAISONS DOUCES ET EN FAVEUR DE LA DIVERSITE COMMERCIALE	16
	CHAPITRE 5 – NORMES DE STATIONNEMENT.....	17
	CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA DESSERTE ET LES RESEAUX.....	24
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	27
	CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	28
	CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	37
	CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	45
	CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	52
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	58
	CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	59
IV.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTÉGER.....	67
	CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	68
	CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	74
	ANNEXES	81

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de SAINT MARTIN DU TERTRE.

ARTICLE 2 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 3 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4

Les illustrations du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

ARTICLE 4 – MODALITÉS D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle.

Pour l'application des distances par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol. De plus, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 6 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 8– DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés en surplomb d'un fond voisin, conformément à l'article L. 113-5-1.-I. du code de la construction et de l'habitation : « Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure. »

Afin de privilégier la respirabilité du bâti ancien et d'éviter les problèmes d'humidité, il est fortement recommandé de ne pas procéder à une isolation par l'extérieur des constructions en pierres apparentes.

ARTILCE 9 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Destination	Sous-destinations	Définition
Habitation	• Logement • Hébergement	Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination	Sous-destinations	Définition
Commerce et activité de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Cinéma	L'artisanat et commerce de détail recouvrent les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. L'artisanat et commerce de détail recouvrent ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés...) et incluent l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...). La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective). Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels). Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les hôtels recouvrent les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Les autres hébergements touristiques recouvrent les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

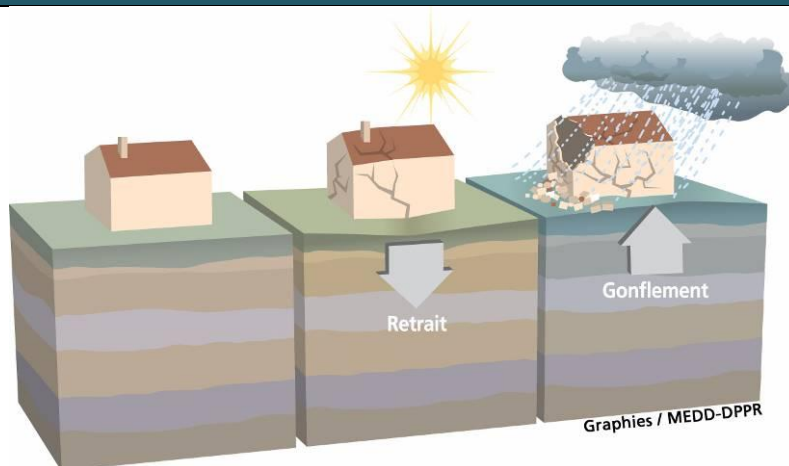
Destination	Sous-destinations	Définition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition • Cuisine dédiée à la vente en ligne	L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction. La cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Destination	Sous-destinations	Définition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • 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	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Les lieux de culte recouvrent les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière	L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

CHAPITRE 2 – RISQUES ET NUISANCES ET REGLES APPLICABLES

ARTICLE 1 - RISQUE NATUREL – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS



Source : <http://www.nord.gouv.fr>

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait- gonflement des sols argileux. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe 9 du présent PLU « Construire en terrain argileux ».

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et

d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).
- Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

ARTICLE 2 – RISQUES LIES AUX CARRIERES SOUTERRAINES, AUX ALLUVIONS TOURBEUSES COMPRESSIBLES ET A LA DISSOLUTION NATURELLE DU GYPSE

Saint-Martin-du-Tertre est concernée par deux carrières souterraines abandonnées (exploitation de gypse) au Nord au niveau du « Bois aux Dames » et à l'Est du bourg de la commune, qui font l'objet d'une servitude s'imposant au PLU (voir annexe SUP) et qui sont matérialisés sur les documents graphiques à titre d'information.

L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987, pris en application de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme, aujourd'hui abrogé, a délimité plusieurs périmètres de risques liés à la présence de ces anciennes carrières souterraines abandonnées (périmètres dits « R.111-3 »).

Ces périmètres valent plans de prévention des risques naturels au titre de l'article L.562-6 du code de l'environnement. Les plans de prévention des risques valent servitude d'utilité publique au titre de l'article L.562-4 du code de l'environnement. En l'application de l'article L.126-1 et R.123-14 du code de l'urbanisme, cette servitude d'utilité publique relative à la salubrité et à la sécurité publique doit être annexée au PLU à titre informatif.

Ces périmètres (**périmètres réglementaires**), sont régis par l'arrêté préfectoral n°87-073 du 8 Avril 1987. Selon l'article 2 de ce dernier, les aménagements peuvent être acceptés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou faire l'objet d'un refus (article R111-2 du Code de l'Urbanisme)

Pour ce qui concerne **les périmètres non règlementaires**, à l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'inspection Générales des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

En outre, à l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :

Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

La commune est également concernée par un risque lié aux alluvions tourbeuses compressibles.

Dans ces secteurs, les constructeurs devront précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la **dissolution naturelle du gypse**. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

ARTICLE 3 – RISQUES D'INONDATION

La commune a connu plusieurs inondations lors de fortes pluies avec ruissellement, coulées de boue et mouvements de terrains.

En lien avec le risque d'inondation par ruissellement, le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au dossier de PLU indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune :

Dans les secteurs – agricoles ou naturels – éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et au sein desquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits, sur une largeur de 10 m de part et d'autre du talweg toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une largeur de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque.

En outre, la commune de Saint-Martin-du-Tertre est susceptible d'être impactée par les remontées de nappes, principalement au Nord du territoire dans la forêt de Carnelle et au Sud du territoire. Il ne s'agit pas d'espaces fortement urbanisés. La ferme du « fief de Ricarville » est concernée par ce risque. A ce titre, il est fortement recommandé de ne pas édifier de caves et sous-sols dans ces secteurs.

ARTICLE 4 – RISQUE LIE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La carte du tracé des canalisations de transport de matières dangereuses et sa fiche d'information annexée au PLU matérialise et indique les distances de protection à prendre en compte, à savoir le maintien d'une distance de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

- Dans les zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation :
 - Zone permanente d'interdiction :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites à 10 m de la canalisation.

- Zone intermédiaire :

Des restrictions de construction ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH) existents sont interdites à 220 m de la canalisation. Les projets de ce type devront faire l'objet d'une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau. A l'issue de celle-ci, ils seront soumis à l'avis de la DRIEAT.

- Dans les zones justifiant vigilance et information :

Zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de 285 m de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

ARTICLE 5 – NUISANCES SONORES

Saint-Martin-du-Tertre se situe dans la zone D du PEB. Dans ce périmètre, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6 du code de l'urbanisme (voir annexe spécifique du PLU).

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER**ARTICLE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE POUR LES CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les éléments bâtis remarquables repérés sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont à ce titre soumis au respect des prescriptions suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite ;
- en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les éléments bâtis remarquables protégés font l'objet de prescriptions précisées sur les fiches patrimoniales situées au sein de la pièce des documents graphiques du règlement. Ces fiches détaillent les modalités particulières de leur préservation et évolution.

ARTICLE 2 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

Les éléments constitutifs du cadre naturel et paysager repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés
- les espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du CU
- les lisières des boisements de plus de 100 ha
- les alignements d'arbres et arbres remarquables
- les cours d'eau, mares et plans d'eau
- les zones humides avérées
- les espaces libres aux abords du bâti protégé.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau ci-après.

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) Article L. 113-1 du CU et R.421-23-2 du CU	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L421-4 et R421-23g du code de l'urbanisme. "En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent : • des arbres dangereux, chablis ou morts ; • des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ; • une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisée s; • la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage. "

Catégories	Prescriptions
Espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-23 du CU	Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un de ces espaces et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Pour les coupes et abattages d'arbres, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme.
Lisières des espaces boisés de plus de 100 ha (SDRIF)	Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.
Cours d'eau, mares et plans d'eau Article L151-23 du CU	Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments. Une bande inconstructible de 7 m doit être respectée aux abords des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du règlement. Cette bande devra être enherbée sur 5 m minimum en zone agricole.
Alignements d'arbres Article L151-23 du CU	Les alignements d'arbres repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés sauf raisons sanitaires, de sécurité ou d'intérêt général. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
Zones humides avérées Article L151-23 du CU	Au sein des zones humides avérées identifiées au plan de zonage, sont seuls autorisés : Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles et les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers ou cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Catégories	Prescriptions
Espaces libres aux abords du bâti protégé (L.151-19 et 23)	Il conviendra d'assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats des bâtiments remarquables un traitement de qualité, mettant en valeur ses caractéristiques architecturales. Des prescriptions particulières sont définies pour chacun de ces espaces sur les fiches patrimoniales (P6 documents graphiques du règlement).

ARTICLE 3 - ZONES HUMIDES POTENTIELLES

Le territoire communal est concerné par des enveloppes d'alerte de zones humides potentielles de classe B identifiées par la DRIEAT. Dans ces zones, l'avis de la police de l'eau est requis, et les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau. La démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée dans le cas où le caractère humide est avéré.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DES LIAISONS DOUCES ET EN FAVEUR DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

ARTICLE 1 - PRESERVATION DES CHEMINEMENTS ET LIAISONS DOUCES

Les chemins, sentes et liaisons douces protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune.

ARTICLE 2 - PRESERVATION DU COMMERCE DE PROXIMITE

En application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des commerces identifiés sur le plan de zonage est interdit. En outre, la démolition d'un bâtiment comprenant des commerces doit être suivie d'une reconstruction comprenant un rez-de-chaussée à destination de commerces et activités de service ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics avec une surface de plancher au moins égale à celle préexistante.

Les commerces concernés par cette disposition sont figurés au plan de zonage par une étoile verte. En outre, ci-dessous sont listées la section et le numéro des parcelles concernées :

- B 271
- B 392
- B 1501
- B 1509
- B 1517
- B 1536
- B 1543
- B 1861
- B 1862

CHAPITRE 5 – NORMES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

En vertu de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités applicables à tous les emplacements

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

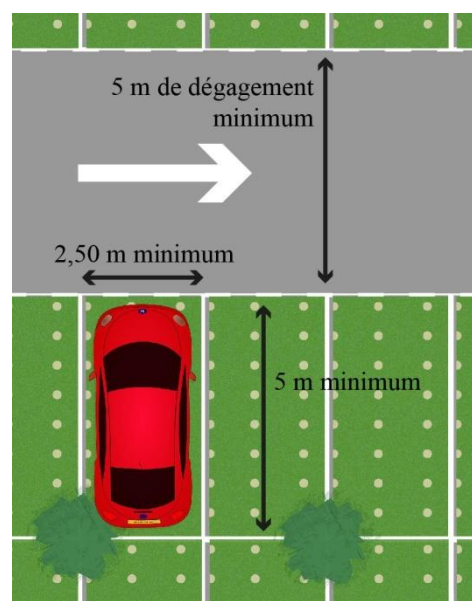
B - Modalités applicables aux aires de stationnement collectives de 6 places ou plus

L'aménagement des parcs de stationnement doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Une aire de dégagement de 5 m minimum doit ainsi être prévue.

Ces parcs de stationnement devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Les établissements commerciaux et activités de service doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.



C - Normes de stationnement

Destination	Sous-destination	Nombre minimal de places à réaliser pour les véhicules motorisés
Habitation	Logement	Il est exigé au moins 2 places par logement, Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et constructions comportant plus de 3 logements, il est imposé en outre la réalisation d'une place de stationnement visiteur pour 3 logements.
	Hébergement	0,5 place par unité d'hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	<u>Dans toutes les zones</u> : il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces de détail et pour l'artisanat si la surface de plancher est inférieure à 150 m ² . Au-delà, il est exigé 1 place par tranche de 25 m ² de surface de vente. En outre, il est exigé 1 place par employé et une aire de déchargement.
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 10 m ² de salle de service de restaurant. En outre, il est exigé 1 place par employé.
	Commerce de gros	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher. En outre, il est exigé 1 place par employé et une aire de déchargement.

Destination	Sous-destination	Nombre minimal de places à réaliser pour les véhicules motorisés
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces de détail et pour l'artisanat si la surface de plancher est inférieure à 150 m ² . Au-delà, il est exigé 1 place par tranche de 25 m ² de surface d'accueil de la clientèle. En outre, il est exigé 1 place par employé.
	Hôtels	1 place par chambre ou unité d'hébergement et une place de car pour les établissements de plus de 50 chambres
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	0,5 place par usager ou client.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher. En outre, il est exigé 1 place par employé et une aire de déchargement.
	Entrepôt	
	Bureau	Il n'est pas imposé de norme minimale pour les activités inférieures à 150 m ² . Au-delà, il est exigé 1 place par 55 m ² .
	Centre de congrès et d'exposition	0,5 place par usager ou client.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par employé
Equipement s d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existant à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	Il est exigé 0,5 place par usager ou client.
	Equipements sportifs	Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Destination	Sous-destination	Nombre minimal de places à réaliser pour les véhicules motorisés
	Lieux de culte	1 place par usager.
	Autres équipements recevant du public	Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places exigé devra correspondre aux besoins générés par l'activité.
	Exploitation forestière	

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>Constituant principalement un lieu de travail</i>	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial , au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

B - Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA DESSERTE ET LES RESEAUX

ARTICLE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La largeur minimale des accès est fixée à 2,70 m.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles doivent être aménagées avec :

- une chaussée revêtue ayant une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton aux normes PMR,
- et une placette de retournement permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer si elle se termine en impasse. Pour les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 m, la placette doit permettre également le retournement des véhicules de secours et ceux affectés au ramassage des ordures ménagères.

Un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera privilégié pour les voies en impasse en concertation avec le gestionnaire de voirie.

ARTICLE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau.

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

Eaux résiduelles industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, ...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, ...) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Le déversement n'est acceptable que, notamment :

- Si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration.
- Si la pollution industrielle rejetée en milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome.
- Si sa composition est conforme aux dispositions du règlement du service d'assainissement collectif.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux de la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après l'accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux seront pompées, traitées et transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales avec un débit de fuite maximal conforme aux normes en vigueur.

Dans tous les cas, les rejets dans les réseaux seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois). Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds.

Eaux de piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions principales au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

5 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération d'ensemble, les espaces de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, les espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti.

TITRE 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU.

Chapitre 1 - Zone UA : Centre ancien présentant une mixité de fonctions

Chapitre 2 – Zone UB : Périphérie à dominante résidentielle édifiée autour du centre ancien

Chapitre 3 – Zone UE : Entité urbaine à dominante d'équipements

Chapitre 4 – Zone UX : Entité urbaine à vocation d'activités économiques

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination	Sous-destination	X = Interdiction
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	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	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Sont également interdits :

- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...),
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes ou camping-cars,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques, les bureaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées à condition de ne pas :

- porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
- apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
- être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.

Les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement des jardins sont autorisées dans la limite de 9 m² de surface de plancher.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

En outre, ces constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et en particulier l'OAP pour la « prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions » et l'OAP « Trame verte et bleue » définies dans le document des OAP.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1 - Emprise au sol des constructions**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (voir définition dans le lexique), l'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 80 % de la surface de l'unité foncière pour les unités foncières d'une surface totale n'excédant pas 500 m²
- 60 % de la surface de l'unité foncière pour les unités foncières de surface totale comprise entre 501 m² et 800 m²
- 40 % de la surface de l'unité foncière pour les unités foncières d'une surface totale de plus de 800 m².

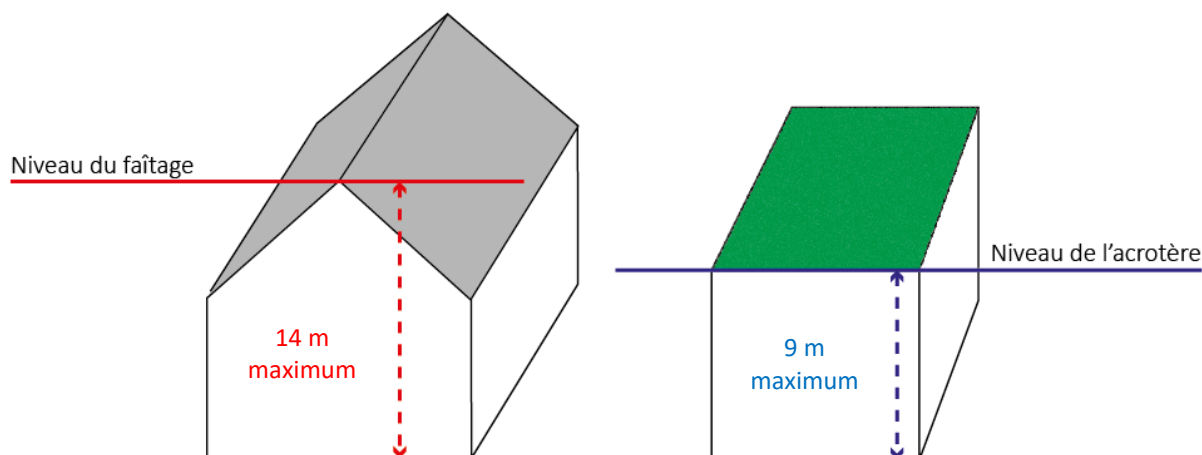
Pour les autres opérations, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la surface de l'unité foncière.

En outre, dans tous les cas pour l'habitat, l'emprise au sol de chaque bâtiment ou ensemble de bâtiment en continuité ne peut excéder 200 m².

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 m au faîtage et 9 m à l'égout ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel.



Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé (de 2 mètres, pour avoir une même hauteur que les constructions voisines, ou pour tenir compte de la pente du terrain (limite en partie amont du bâtiment)).

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

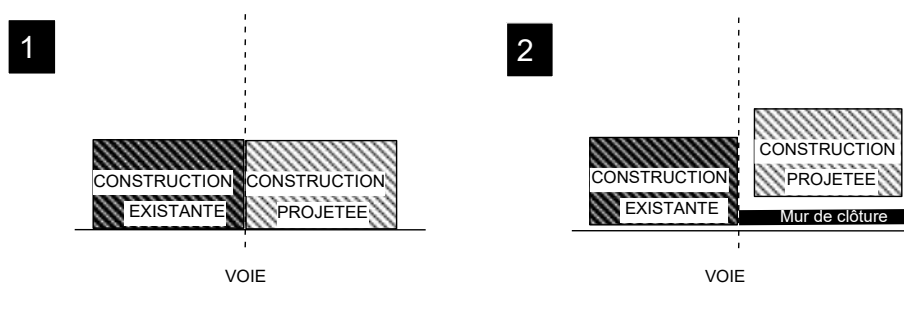
3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement, actuel ou futur, des voies et emprises publiques ou des voies privées.
- soit en retrait compris de 5 m minimum de l'alignement, actuel ou futur, des voies et emprises publiques ou des voies privées.

Dans ce dernier cas, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par une ou plusieurs constructions, une clôture ou un porche.



3-2 Cas particuliers

Rue Gabriel Péri côté pairs et rue du Lieutenant Baude côté impairs, aucune construction ne peut être édifiée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la RD 85 sauf s'il s'agit :

- d'annexes de moins de 9 m² d'emprise au sol, dans la limite d'une annexe par unité foncière ;
- d'installations sportives ou de piscines non couvertes.

Les dispositions 3-1 et 3-2 ci-avant peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

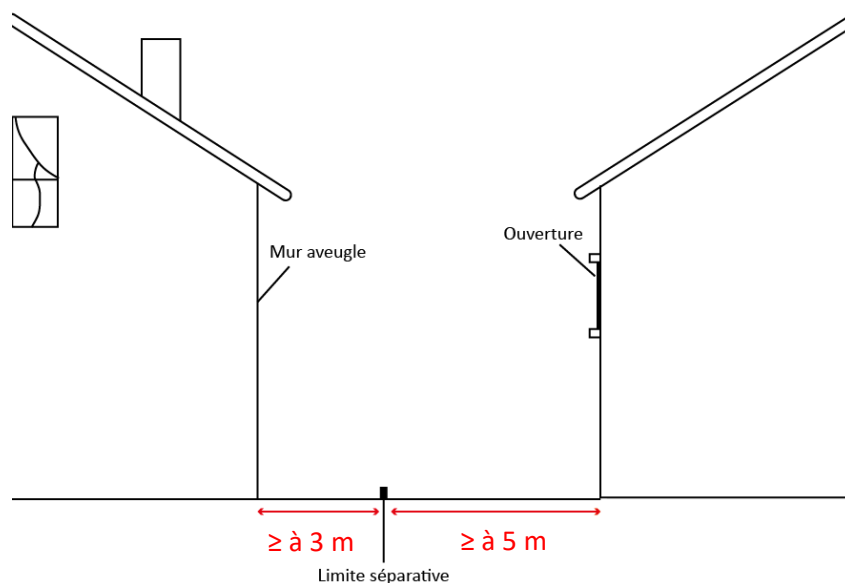
4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives **latérales** ou en retrait.
A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement décrites ci-après s'appliquent.

Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives, et notamment les limites de fond.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter une marge d'isolement ne pouvant être inférieure à :

- 5 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues (voir lexique).
- 3 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle.



Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

En outre, la longueur cumulée des constructions implantées en limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres par limite.

Ces règles s'appliquent aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul des marges d'isolement.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 3 m au minimum.

Toutefois, toute partie de bâtiment faisant face à une ouverture constituant des vues (voir lexique) doit en être éloignée d'au moins 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour les constructions identifiées et protégées au titre de l'article L151-19 du CU, il convient de se reporter aux dispositions communes à toutes les zones – chapitre 3.

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

A- Les constructions principales**➤ Façades****Matériaux**

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence de tons clairs.

➤ Toitures

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture monopente pourra être autorisée pour les annexes, garages, vérandas et toitures-terrasses végétalisées.

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocres, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

B - Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 9 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 9 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C - Clôtures

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Clôtures sur voie

Elles doivent être constituées d'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmontée d'un barreaudage vertical métallique ou d'un grillage, et doublé d'une haie végétale d'essence locale. Le muret représentera 1/3 environ de la hauteur totale de la clôture.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de matériaux d'aspect plaques de béton non revêtues est interdit.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale,
- Soit d'une grille, d'un grillage ou de dispositifs à claire voie, doublés ou non d'une haie.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, en ce qui concerne les citernes.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement : une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée (voir annexe).

Pour les constructions neuves, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison **et sans surépaisseur**.

Pour les constructions existantes, les panneaux pourront être implantés en surépaisseur, mais devront respecter l'inclinaison de la toiture.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

4 – Clauses particulières

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

En outre, les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vitrines d'artisanat ou de commerce de détail.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de la superficie de l'unité foncière devra être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantée à raison d'un arbre par 100 m² de cette surface.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (voir lexique), cette part est différente en fonction de la surface de l'unité foncière :

- Unité foncière inférieure ou égale à 500 m² : 10 % de pleine terre minimum
- Unité foncière de surface comprise entre 500 et 800 m² : 20 % de pleine terre minimum
- Unité foncière de surface supérieure à 800 m² : 40 % de pleine terre minimum

Pour les autres opérations, il est exigé le maintien d'au minimum 10% de la surface de l'unité foncière en espace vert de pleine terre.

Pour l'ensemble des opérations d'aménagement et de construction, les règles suivantes doivent en outre être respectées :

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

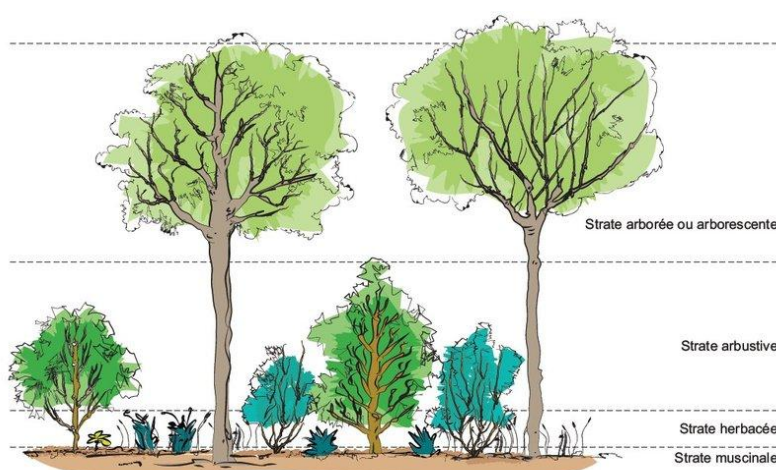
Sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires ou d'impossibilité technique dument démontrée, les aires de stationnement en surface de plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement.

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

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination	Sous-destination	X = Interdiction
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	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	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Sont également interdits :

- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...),
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes ou camping-cars,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques, les bureaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées à condition de ne pas :

- représenter une surface de plancher de plus de 500 m² pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

- porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
- apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
- être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement des jardins sont autorisées dans la limite de 15 m² de surface de plancher.

En outre, ces constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et en particulier l'OAP pour la « prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions » et l'OAP « Trame verte et bleue » définies dans le document des OAP. **Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation identifiés sur les documents graphiques**, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations sectorielles notamment en ce qui concerne la densité de logements.

Dispositions spécifiques au secteur UBj

Dans les secteurs UBj, pour toute opération créant deux logements et plus, la densité sera comprise entre 25 et 30 logements/ha.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.

La limite d'emprise au sol en cas de création de logements aidés est majorée de 10 points, soit 50%.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR UBj

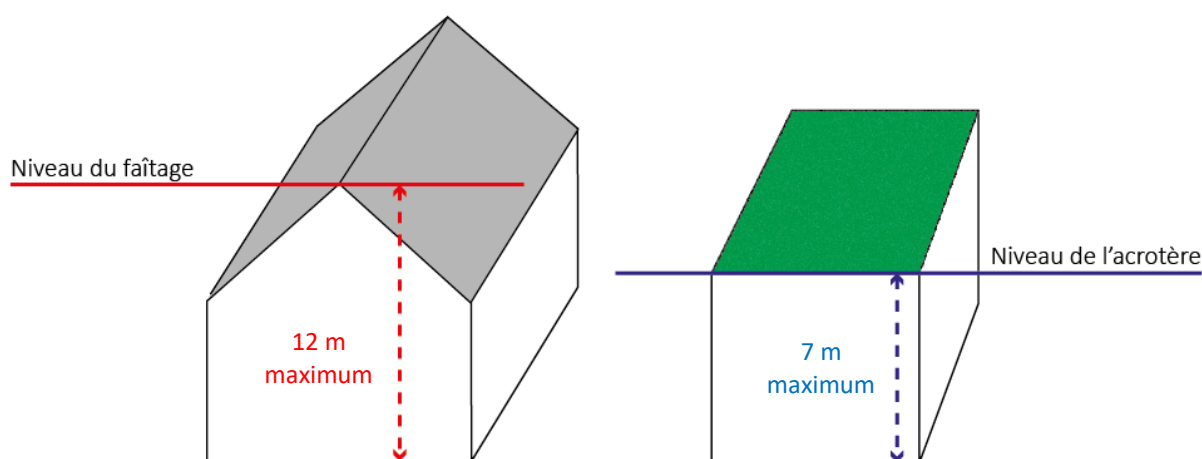
L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage et 7 m à l'égout ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel.



Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé (de 2 mètres, pour avoir une même hauteur que les constructions voisines, ou pour tenir compte de la pente du terrain (limite en partie amont du bâtiment)).

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques, ou des voies privées, existantes ou à créer.

3-2 Cas particuliers

Les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 5 et 35 m de l'alignement de la rue de Franconville, côté des numéros impairs, sauf s'il s'agit :

- d'annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, dans la limite d'une annexe par unité foncière ;
- d'installations sportives ou de piscines non couvertes.

Les dispositions 3-1 et 3-2 ci-avant peuvent ne pas être appliquées pour :

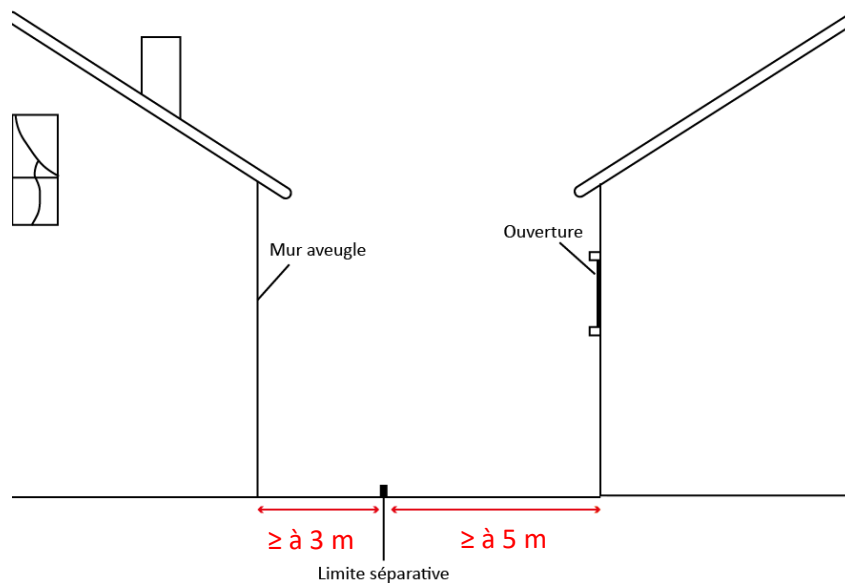
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule **des limites latérales**. A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement décrites ci-après s'appliquent. La marge d'isolement est obligatoire par rapport aux limites de fond.

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à :

- 5 m si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues (voir lexique).
- 3 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle.



Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

En outre, la longueur cumulée des constructions implantées en limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres par limite.

Ces règles s'appliquent aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul des marges d'isolement.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 3 m au minimum.

Toutefois, toute partie de bâtiment faisant face à une ouverture constituant des vues (voir lexique) doit en être éloignée d'au moins 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Pour les constructions identifiées et protégées au titre de l'article L151-19 du CU, il convient de se reporter aux dispositions communes à toutes les zones – chapitre 3.

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.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

A- Les constructions principales

➤ **Façades**

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence de tons clairs.

➤ **Toitures**

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture monopente pourra être autorisée pour les annexes, garages, vérandas et toitures-terrasses végétalisées.

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocres, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

B - Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 9 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 9 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C - Clôtures

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Clôtures sur voie

Elles doivent être constituées, d'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical métallique ou d'un grillage, et doublé d'une haie végétale d'essence locale. Le muret représentera 1/3 environ de la hauteur totale de la clôture.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de matériaux d'aspect plaques de béton non revêtues est interdit.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale,
- Soit d'une grille, d'un grillage ou de dispositifs à claire voie, doublés ou non d'une haie.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, en ce qui concerne les citernes.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement : une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée (voir annexe).

Pour les constructions neuves, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison **et sans surépaisseur**.

Pour les constructions existantes, les panneaux pourront être implantés en surépaisseur, mais devront respecter l'inclinaison de la toiture.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

4 – Clauses particulières

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

En outre, les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vitrines d'artisanat ou de commerce de détail.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A minima, 40 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantée à raison d'un arbre par 100 m² de cette surface.

Ce taux est réduit à 30 % si l'opération projetée est constituée à 100 % de logements locatifs sociaux.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

La plantation arborée est obligatoire pour les parcelles en limite avec l'espace agricole ou naturel.

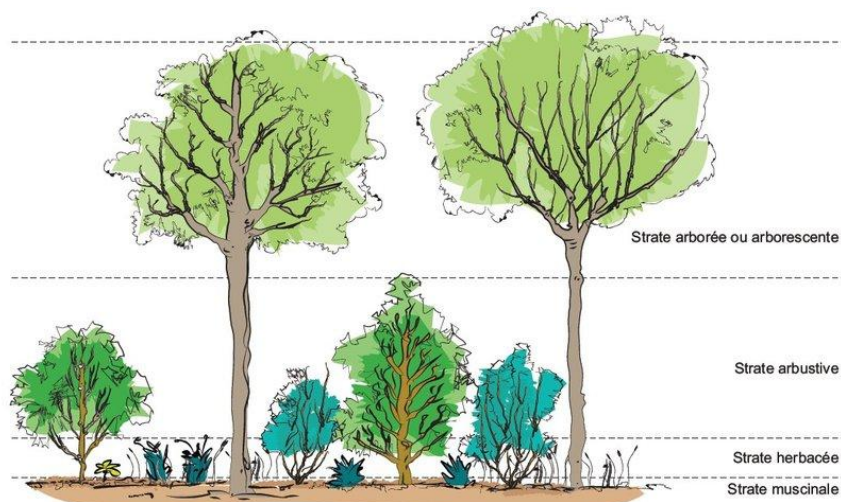
Sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires ou d'impossibilité technique dument démontrée, les aires de stationnement en surface de plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement.

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

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination	Sous-destination : X = Interdiction :	UEa	UEb
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails		
	Restauration		
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous condition cf article 1-2	
	Salles d'art et de spectacles	Sous condition cf article 1-2	
	Equipements sportifs	Sous condition cf article 1-2	
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	Sous condition cf article 1-2	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X

Sont également interdits :

- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...),
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes ou camping-cars,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières****Dans toute la zone**

Les destinations non listées à l'article 1-1 ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas :

- porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
- apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
- être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements autorisés dans la zone dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement des jardins dans la limite de 15 m² de surface de plancher.

Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

En outre, dans le secteur UEa, les sous-destinations suivantes sont autorisées uniquement si elles relèvent d'un service public :

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacles
Equipements sportifs
Autres équipements recevant du public

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1 - Emprise au sol des constructions**

Dans le secteur UEa, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UEb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

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

- 15 m au faîtage et 10 m à l'égout ou à l'acrotère, en secteur UEa
- 14 m au faîtage et 9 m à l'égout ou à l'acrotère, en secteur UEb

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé (de 2 mètres, pour avoir une même hauteur que les constructions voisines, ou pour tenir compte de la pente du terrain (limite en partie amont du bâtiment)).

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques et des voies privées existantes ou à créer
- ou à au moins 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques, et des voies privées, existantes ou à créer.

Les dispositions ci-avant peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et aux réseaux, et l'ensemble des constructions liées aux services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UEa, il n'est pas fixé de règle.

En secteur UEb, les règles suivantes doivent être respectées.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule **des limites latérales**. A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement décrites ci-après s'appliquent. La marge d'isolement est obligatoire par rapport aux limites de fond.

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à :

- 5 m si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues (voir lexique).
- 3 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Ces règles s'appliquent aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul des marges d'isolement.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés aux voiries et réseaux
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 3 m au minimum.

Toutefois, toute partie de bâtiment faisant face à une ouverture constituant des vues (voir lexique) doit en être éloignée d'au moins 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et aux réseaux, et l'ensemble des constructions liées aux services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour les constructions identifiées et protégées au titre de l'article L151-19 du CU, il convient de se reporter aux dispositions communes à toutes les zones – chapitre 3.

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

A- Les constructions principales

➤ Façades

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence de tons clairs.

➤ Toitures

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture monopente pourra être autorisée pour les annexes, garages, vérandas et toitures-terrasses végétalisées.

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocres, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

B - Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 9 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 9 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C - Clôtures

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Clôtures sur voie

Elles doivent être constituées d'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmontée d'un barreaudage vertical métallique ou d'un grillage, et doublé d'une haie végétale d'essence locale. Le muret représentera 1/3 environ de la hauteur totale de la clôture.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de matériaux d'aspect plaques de béton non revêtues est interdit.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale,
- Soit d'une grille, d'un grillage ou de dispositifs à claire voie, doublés ou non d'une haie.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, en ce qui concerne les citernes.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement : une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée (voir annexe).

Pour les constructions neuves, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison **et sans surépaisseur**.

Pour les constructions existantes, les panneaux pourront être implantés en surépaisseur, mais devront respecter l'inclinaison de la toiture.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

4 – Clauses particulières

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

En outre, les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux services publics, et équipements d'intérêt collectif liés aux voiries et réseaux,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vitrines d'artisanat ou de commerce de détail.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En secteur UEa, il n'est pas fixé de règle.

En secteur UEb, les règles suivantes doivent être respectées.

A minima, 40 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantée à raison d'un arbre par 100 m² de cette surface.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

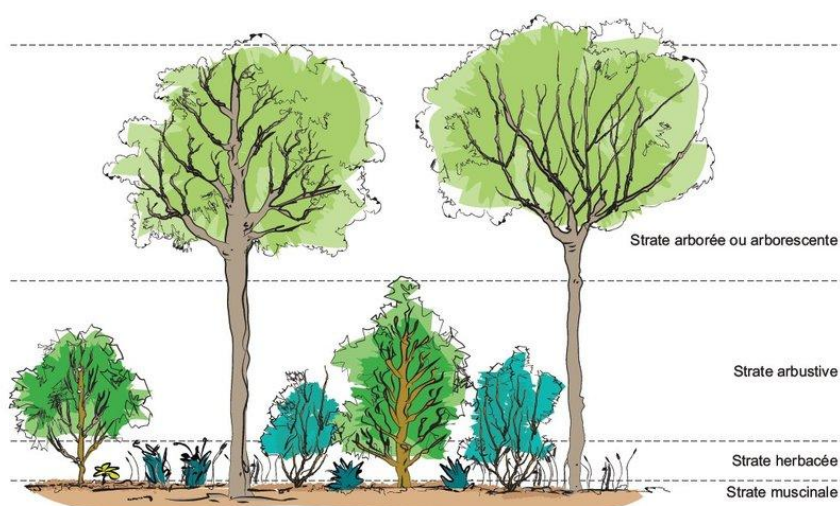
La plantation arborée est obligatoire pour les parcelles en limite avec l'espace agricole ou naturel.

Sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires ou d'impossibilité technique dument démontrée, les aires de stationnement en surface de plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places. Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement.

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

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et aux réseaux, et l'ensemble des constructions liées aux services publics.

CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination	Sous-destination	X = Interdiction
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Sont également interdits :

- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...),
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes ou camping-cars,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

Les destinations (sous la forme de nouvelles constructions, d'extensions ou de changement de destination) non listées à l'article 1-1 ci-avant sont autorisées sous réserve de ne pas :

- représenter une superficie de plancher de plus de 500 m² pour les constructions à usage d'artisanat et commerces de détail ;
- porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
- apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
- être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine de la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements autorisés dans la zone dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 m au faîtage et 9 m à l'égout ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé (de 2 mètres, pour avoir une même hauteur que les constructions voisines, ou pour tenir compte de la pente du terrain (limite en partie amont du bâtiment)).

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques, ou des voies privées, existantes ou à créer.

Les dispositions ci-avant peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives.

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à :

- 5 m si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues (voir lexique).
- 3 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Ces règles s'appliquent aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul des marges d'isolement.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 3 m au minimum.

Toutefois, toute partie de bâtiment faisant face à une ouverture constituant des vues (voir lexique) doit en être éloignée d'au moins 5 mètres.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

A- Les constructions principales

➤ Façades

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence de tons clairs.

➤ Toitures

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocre, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

B - Clôtures

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Clôtures sur voie

Elles doivent être constituées d'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmontée d'un barreaudage vertical métallique ou d'un grillage, et doublé d'une haie végétale d'essence locale. Le muret représentera 1/3 environ de la hauteur totale de la clôture.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de matériaux d'aspect plaques de béton non revêtues est interdit.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale,
- Soit d'une grille, d'un grillage ou de dispositifs à claire voie, doublés ou non d'une haie.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, en ce qui concerne les citernes.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement : une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée (voir annexe).

Pour les constructions neuves, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison **et sans surépaisseur**.

Pour les constructions existantes, les panneaux pourront être implantés en surépaisseur, mais devront respecter l'inclinaison de la toiture.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

4 – Clauses particulières

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

En outre, les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux services publics, et équipements d'intérêt collectif liés aux voiries et réseaux,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vitrines d'artisanat ou de commerce de détail.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière sera végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantée à raison d'un arbre par 100 m² de cette surface.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

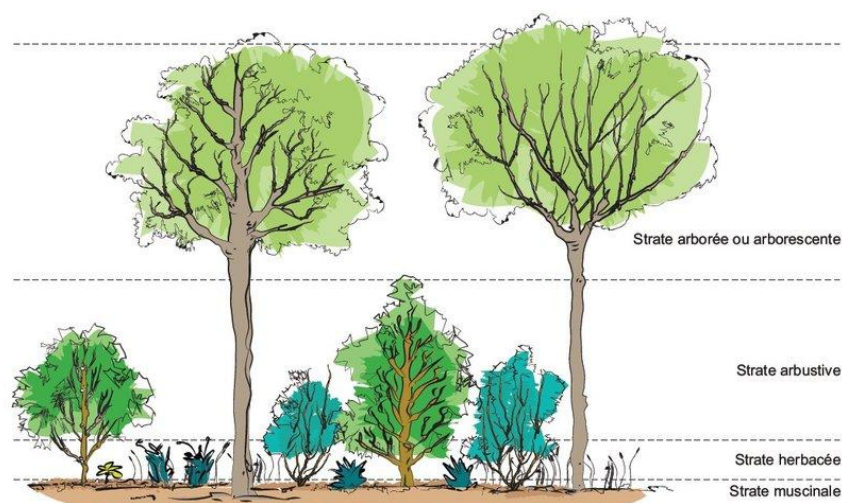
La plantation arborée est obligatoire pour les parcelles en limite avec l'espace agricole ou naturel.

Sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires ou d'impossibilité technique dument démontrée, les aires de stationnement en surface de plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places. Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement.

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

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU.

Chapitre 1 - Zone 1AU : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Destination	Sous-destination	X = Interdiction
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	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	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Sont également interdits :

- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...),
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes ou camping-cars,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels et autres hébergements touristiques, les bureaux et les équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisées à condition de ne pas :

- représenter une surface de plancher de plus de 500 m² pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
- apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
- être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement des jardins sont autorisées dans la limite de 15 m² de surface de plancher.

En outre, ces constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et en particulier l'OAP pour la « prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions » et l'OAP « Trame verte et bleue » définies dans le document des OAP.

La zone 1AU correspond à un secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation identifiées sur les documents graphiques. Les constructions sont donc autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations sectorielles notamment en ce qui concerne la densité de logements.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.

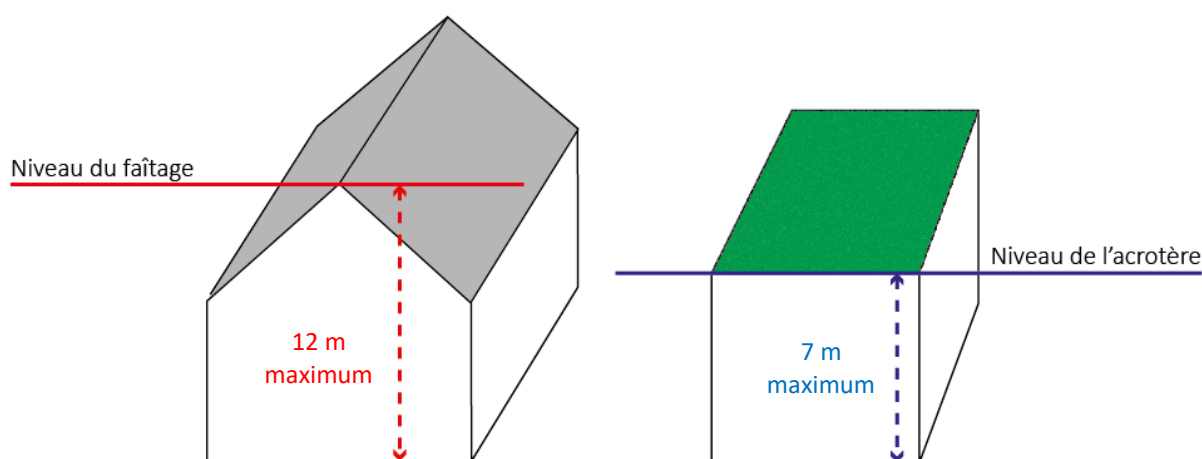
La limite d'emprise au sol ne s'applique pas pour la création de logements aidés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage et 7 m à l'égout ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel.



Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé (de 2 mètres, pour avoir une même hauteur que les constructions voisines, ou pour tenir compte de la pente du terrain (limite en partie amont du bâtiment)).

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques, et des voies privées, existantes ou à créer.

La disposition ci-avant peut ne pas être appliquée pour :

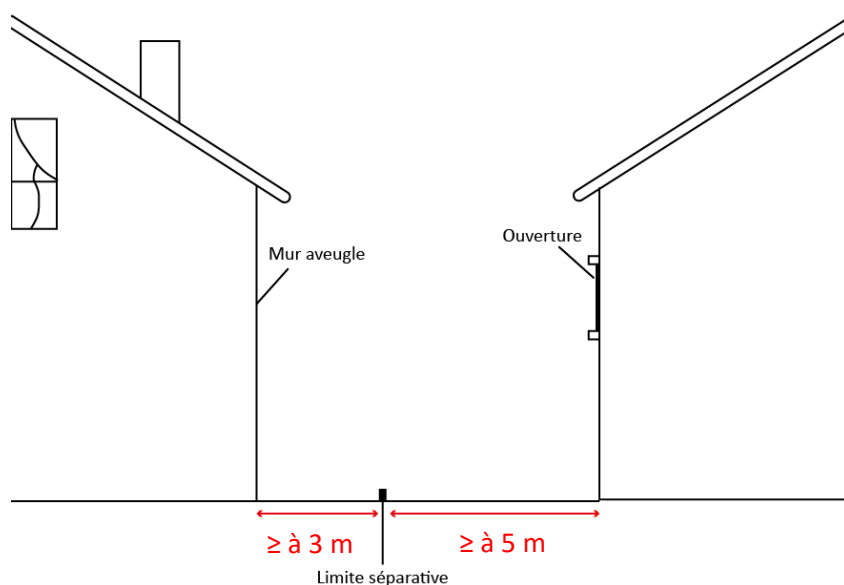
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule **des limites latérales**. A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement décrites ci-après s'appliquent. La marge d'isolement est obligatoire par rapport aux limites de fond.

La largeur des marges d'isolement est au moins égale à :

- 5 m si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues (voir lexique).
- 3 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle.



Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

En outre, la longueur cumulée des constructions implantées en limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres par limite.

Ces règles s'appliquent aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul des marges d'isolement.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 3 m au minimum.

Toutefois, toute partie de bâtiment faisant face à une ouverture constituant des vues (voir lexique) doit en être éloignée d'au moins 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

A- Les constructions principales

➤ Façades

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence de tons clairs.

➤ Toitures

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture monopente pourra être autorisée pour les annexes, garages, vérandas et toitures-terrasses végétalisées.

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocres, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

B - Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 9 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 9 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C - Clôtures

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Clôtures sur voie

Elles doivent être constituées, d'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmontée d'un barreaudage vertical métallique ou d'un grillage, et doublé d'une haie végétale d'essence locale. Le muret représentera 1/3 environ de la hauteur totale de la clôture.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de matériaux d'aspect plaques de béton non revêtues est interdit.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale,
- Soit d'une grille, d'un grillage ou de dispositifs à claire voie, doublés ou non d'une haie.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, en ce qui concerne les citernes.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou à la clôture ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement : une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée (voir annexe).

Pour les constructions neuves, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison **et sans surépaisseur**.

Pour les constructions existantes, les panneaux pourront être implantés en surépaisseur, mais devront respecter l'inclinaison de la toiture.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

4 – Clauses particulières

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

En outre, les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vitrines d'artisanat ou de commerce de détail.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A minima, 30 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantée à raison d'un arbre par 100 m² de cette surface.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

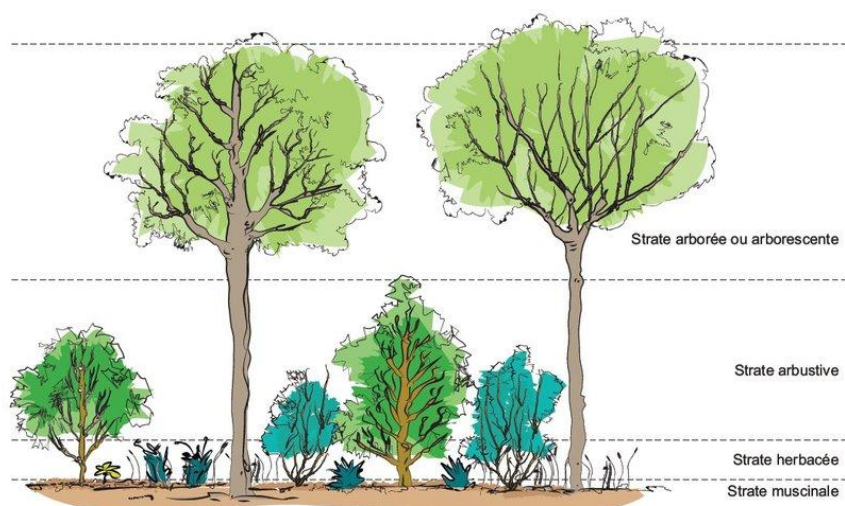
Sauf en cas d'implantation d'ombrières solaires ou d'impossibilité technique dument démontrée, les aires de stationnement en surface de plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement.

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

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

TITRE 4

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTÉGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions des Titres 1 et 2.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Toutes celles qui ne sont pas autorisées à la sous-section 1-2 suivante.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières**

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

DANS TOUTE LA ZONE A ET SECTEURS DE LA ZONE A (HORS SECTEUR Ap) SONT AUTORISES :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à l'exception des élevages industriels.
- Une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, quand elle est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. La surface de plancher autorisée est de 200 m² de surface de plancher maximum.
- Les constructions et aménagements visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture, de biodéchets ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole. Ces constructions et aménagements doivent être implantés à plus de 250 m des habitations existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES POUR LE SECTEUR Ae :

En complément des dispositions ci-dessus, est autorisé l'aménagement des constructions existantes à vocation de centre équestre, dans le volume bâti existant.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU SECTEUR Ac :

Sont admis, en complément des dispositions ci-dessus :

- L'exploitation des carrières comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions et installations nécessaires (soumises ou non à autorisation ou à déclaration), sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état du site à fixer dans le cadre des textes réglementaires en vigueur.
- Les constructions légères et démontables et installations liées à l'exploitation de la carrière.

- Le stockage de déchets inertes dans le cadre des textes réglementaires en vigueur et le stockage temporaire des matériaux inertes issus des activités du BTP en vue de leur valorisation, comprenant toutes les installations et constructions nécessaires.
- Le stockage de déchets amiantés dans le cadre de la remise en état des excavations de carrières conformément aux textes réglementaires en vigueur.
- La réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, forêt, zone naturelle, aménagements paysagers ou aménagements pour des loisirs à dominante plein air).

DANS LE SECTEUR Ap, SEULS SONT AUTORISES :

- Les installations démontables si ces dernières sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les équipements publics ou d'intérêt général liés aux voiries et réseaux dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole paysagère.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

En zone A (hors secteur Ap), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 m au faîtage et 9 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

En secteur Ap, la hauteur totale des constructions est limitée à 4 mètres.

Un dépassement est autorisé pour des raisons architecturales, techniques ou fonctionnelles justifiées (silo, serres, manèges hippiques, etc.).

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé (de 2 mètres, pour avoir une même hauteur que les constructions voisines, ou pour tenir compte de la pente du terrain (limite en partie amont du bâtiment).

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques, ou des voies privées, existantes ou à créer.

Les dispositions ci-avant peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et aux réseaux, et l'ensemble des constructions liées aux services publics,

- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions d'habitation liées à l'activité agricole doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 4 m.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Les dispositions ci-avant peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et aux réseaux, et l'ensemble des constructions liées aux services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 3 m au minimum.

Toutefois, toute partie de bâtiment faisant face à une ouverture constituant des vues (voir lexique) doit en être éloignée d'au moins 5 mètres.

Les dispositions ci-avant peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et aux réseaux, et l'ensemble des constructions liées aux services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

A- Les constructions principales

➤ Façades

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence de tons clairs.

➤ Toitures

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture monopente pourra être autorisée pour les constructions à usage agricole, annexes, garages, vérandas et toitures-terrasses végétalisées.

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocres, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

B - Clôtures

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.

Dans le cas de clôtures entourant un secteur d'ICPE, les hauteurs maximales peuvent atteindre 2.50 m.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Elles peuvent être constituées :

- D'une haie végétale doublée ou non de grillage.
- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite.
- D'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical métallique ou de lisses.

La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de matériaux d'aspect plaques de béton non revêtues est interdit.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, en ce qui concerne les citernes.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement : une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée (voir annexe).

Pour les constructions neuves, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison **et sans surépaisseur**.

Pour les constructions existantes, les panneaux pourront être implantés en surépaisseur, mais devront respecter l'inclinaison de la toiture.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

4 – Clauses particulières

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

En outre, les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux services publics, et équipements d'intérêt collectif liés aux voiries et réseaux,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux vitrines d'artisanat ou de commerce de détail.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du règlement.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Toutes celles qui ne figurent pas à la sous-section 1-2 suivante.

En outre, au sein des zones humides avérées matérialisées aux documents graphiques, sont notamment interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

DISPOSITIONS GENERALES

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES DANS LE SECTEUR Nc :

Sont admis, en complément des dispositions générales ci-dessus :

- L'exploitation des carrières comprenant tous les ouvrages, dépôts, constructions et installations nécessaires (soumises ou non à autorisation ou à déclaration), sous réserve de conditions particulières d'exploitation et de remise en état du site à fixer dans le cadre des textes réglementaires en vigueur.
- les constructions légères et démontables et installations liées à l'exploitation de la carrière
- Le stockage de déchets inertes dans le cadre des textes réglementaires en vigueur et le stockage temporaire des matériaux inertes issus des activités du BTP en vue de leur valorisation, comprenant toutes les installations et constructions nécessaires.
- Le stockage de déchets amiantés dans le cadre de la remise en état des excavations de carrières conformément aux textes réglementaires en vigueur.
- La réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, forêt, zone naturelle, aménagements paysagers ou aménagements pour des loisirs à dominante plein air).

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU SECTEUR NF :**Sont admis, en complément des dispositions générales ci-avant :**

- Le réaménagement des bâtiments existants à des fins d'activités d'habitations, de bureaux, de restauration, d'hébergement hôtelier, de sport ou de loisirs, de tourisme ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition que :
 - De par leurs existences et leurs fonctionnements, les constructions ne soient pas susceptibles de compromettre la vocation naturelle de la zone.
 - Les constructions ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
 - Les transformations apportées aux bâtiments existants ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les extensions nécessaires à l'adaptation du bâti doivent être réalisées de façon contigüe au bâti existant :
 - soit dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante calculée sur l'unité foncière.
 - soit une surface de plancher limitée à 150 m² sur l'unité foncière. Les démolitions avec reconstruction d'une surface de plancher équivalente au bâti existant démoli peuvent s'ajouter à la surface de plancher ci-avant autorisée. Cette surface de plancher sera obligatoirement réalisée en extension du bâti existant.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU SECTEUR Nm :**Est admis, en complément des dispositions générales ci-avant :**

- le réaménagement des bâtiments existants à destination de :
 - services publics,
 - d'enseignement ou de formation, de santé et d'action sociale,
 - hébergement,
 - hôtels et autres hébergements touristiques,
 - bureaux, centres de recherche

à condition que :

- De par son existence et son fonctionnement, l'établissement ne soit pas susceptible de compromettre la vocation naturelle de la zone.
- L'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les transformations doivent permettre une adaptation, mais en aucun cas aboutir à une démolition et une reconstruction.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU SECTEUR Nm_h :**Sont admises, en complément des dispositions générales ci-avant :**

- Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'enseignement, de santé et d'action sociale, y compris un logement de fonction maximum, d'au plus 150 m² de surface de plancher.
- Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, l'extension des constructions existantes à condition que la surface totale de plancher, après extension, n'excède pas 150 m².
- Le changement de destination des bâtiments existants, à vocation d'hébergement touristique et d'autres hébergements touristiques, sans création de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU SECTEUR Njf :

Sont admises, en complément des dispositions générales ci-avant :

- Les constructions liées à l'aménagement de jardins familiaux, dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m² par abri.
- Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU SECTEUR Nx :

Sont admis, en complément des dispositions générales ci-avant :

Le réaménagement des bâtiments existants à des fins d'activités artisanales, de bureaux, d'accueil touristique, et d'hébergement touristique, de sports et de loisirs, à condition que :

- De par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation naturelle de la zone.
- L'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les transformations doivent permettre une adaptation, mais en aucun cas aboutir à une démolition et une reconstruction.

Nonobstant les règles précédentes, au sein des zones humides avérées matérialisées aux documents graphiques, seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

CAS PARTICULIERS AU SECTEUR Njf :

Les constructions d'abri de jardin, liées à l'aménagement des jardins familiaux auront une emprise au sol inférieure ou égal à 5 m² par abri.

CAS PARTICULIERS AU SECTEUR Nf :

Dans ce secteur, les extensions sont limitées aux surfaces précisées à la section précédente.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 12 m au faîtage.

Dans le cadre des aménagements des jardins familiaux au sein du secteur Njf, la hauteur des abris de jardin n'excèdera pas 2,50 m au faîtage.

Un dépassement est autorisé pour des raisons architecturales, techniques ou fonctionnelles justifiées (silo, serres, manèges hippiques, etc.).

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé (de 2 mètres, pour avoir une même hauteur que les constructions voisines, ou pour tenir compte de la pente du terrain (limite en partie amont du bâtiment)).

Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées à au moins 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques, ou des voies privées, existantes ou à créer.

Les dispositions ci-avant peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et aux réseaux, et l'ensemble des constructions liées aux services publics,
- les constructions liées à l'activité des jardins familiaux,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement)

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 4 m.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Les dispositions ci-avant peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et aux réseaux, et l'ensemble des constructions liées aux services publics,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 3 m au minimum.

Toutefois, toute partie de bâtiment faisant face à une ouverture constituant des vues (voir lexique) doit en être éloignée d'au moins 5 mètres.

Les dispositions ci-avant peuvent ne pas être appliquées pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et aux réseaux, et l'ensemble des constructions liées aux services publics,
- les constructions liées à l'activité des jardins familiaux,
- les modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle (cf dispositions communes section 1 article 4 - modalités d'application du règlement).

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les annexes et extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

A- Les constructions principales

➤ Façades

Matériaux

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, l'emploi d'imitations de matériaux, ainsi que l'emploi en façade de matériaux d'aspect bardages métalliques bruts et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Couleurs

Les couleurs vives ou criardes y compris sur les menuiseries extérieures sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Tous les tons se référant aux couleurs de matériaux naturels sont recommandés, de préférence de tons clairs.

➤ **Toitures**

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 30° (2 ou 4 pans).

Une pente de toit inférieure à la pente minimale autorisée ou une toiture monopente pourra être autorisée pour les constructions à usage agricole, annexes, garages, vérandas et toitures-terrasses végétalisées.

Les couvertures auront l'aspect et la teinte de tuiles ocres, brunes, rouges vieilli, feu, flammé ou d'ardoises ou de zinc bleu à anthracite.

B - Clôtures

Hauteur

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.

Dans le cas de clôtures entourant un secteur d'ICPE, les hauteurs maximales peuvent atteindre 2,50 m.

En cas de reconstruction d'un mur de clôture existant qui ne respecte pas les hauteurs indiquées ci-avant, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Aspect

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.

Elles peuvent être constituées :

- D'une haie végétale doublée ou non de grillage.
- D'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite.
- D'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, pouvant être surmonté d'un grillage, d'un barreaudage vertical métallique ou de lisses.

La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'emploi de matériaux d'aspect plaques de béton non revêtues est interdit.

Cas particuliers au secteur Njf

Dans le cadre de l'aménagement des jardins familiaux, les clôtures seront constituées de grillage simple torsion d'une hauteur maximum de 1.5 m soutenues par des poteaux en bois.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, en ce qui concerne les citernes.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement : une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée (voir annexe).

Pour les constructions neuves, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison **et sans surépaisseur**.

Pour les constructions existantes, les panneaux pourront être implantés en surépaisseur, mais devront respecter l'inclinaison de la toiture.

Pour toutes les constructions, les panneaux au sol ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

4 – Clauses particulières

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

En outre, les dispositions édictées par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux services publics, et équipements d'intérêt collectif liés aux voiries et réseaux,
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les espaces restés libres après implantation ou démolition des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du règlement.

ANNEXES

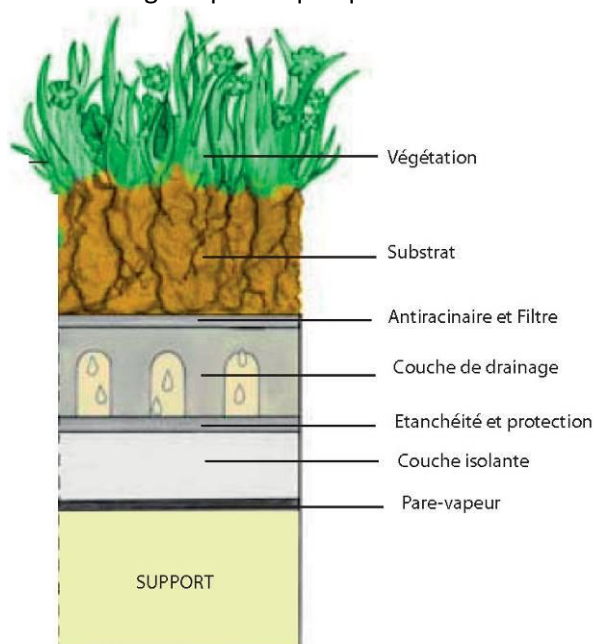
ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES.....	82
ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE CAPTEURS SOLAIRES.....	85
ANNEXE 3 : LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES A EVITER.....	87
ANNEXE 4 : LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES PAR LE PNR.....	89
ET LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES INTERDITES	89
ANNEXE 5 : LEXIQUE	93

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la structure portante ;
- une couche d'étanchéité. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous ;
- une couche éventuelle de drainage et de filtration. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une couche végétale si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album*, *sedum sexangulare*, *sedum lydium*...) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures-terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs.

L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « *pré-végétalisés* » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

La couche de drainage et de filtration

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

Le substrat de croissance : terre végétale

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et absorbantes (*pierre ponce, matériau expansé*, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyées..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au

substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

La couche végétale

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- *plantes fleuries* : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nains comme l'iris *Pumila* ; le géraniums sanguin (*g.sanguineum*); les campanules, les centaurées, etc. ;
- *couvre-sols* : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thym, les joubardes, etc. ;
- *graminés* : les fétuques et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compactes et décoratives ;
- *plantes vertes* : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE CAPTEURS SOLAIRES

LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à **certaines précautions** : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maîtriser l'impact visuel de vos installations solaires.



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

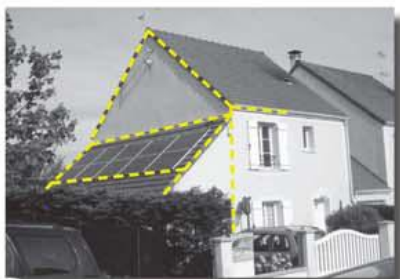
< Visibilité depuis l'espace public

Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.



< Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse

(pour les panneaux photovoltaïques)



Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.

< Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



< Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faîtages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de l'homme aux réalités NATURELLES d'un site »

Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.



Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

Notre maison se trouve souvent au milieu d'un contexte bâti : quartier, village, bourg... N'oublions pas qu'elle est devant nos yeux tous les jours. Alors avant de se lancer dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC

L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.

La complexité de la toiture >

Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans.

Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.

La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.

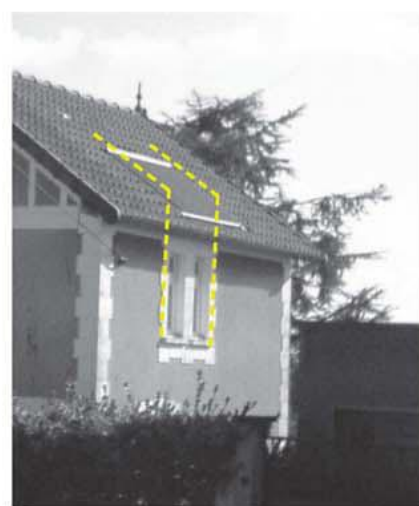
L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.

La présence d'autres ouvrages en toiture :

Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes...

Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.



... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.

ANNEXE 3 : LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES A EVITER

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.)

Arbres		
Famille	Espèces	Potentiel allergisant
Acéracées	Érables*	Modéré
Bétulacées	Aulnes*	Fort
	Bouleaux*	Fort
	Charmes*	Fort
	Charme-Houblon	Faible/Négligeable
	Noisetiers*	Fort
Composées	Baccharis	Modéré
Cupressacées	Cades	Fort
	Cyprès commun	Fort
	Cyprès d'Arizona	Fort
	Genévriers	Faible/Négligeable
	Thuyas*	Faible/Négligeable
Fabacées	Robiniers*	Faible/Négligeable
Fagacées	Châtaigniers*	Faible/Négligeable
	Hêtres*	Modéré
	Chênes*	Modéré
Juglandacées	Noyers*	Faible/Négligeable
Moracées	Mûriers à papier*	Fort
	Mûriers blanc*	Faible/Négligeable
Oléacées	Frênes*	Fort
	Oliviers	Fort
	Troènes*	Modéré
Pinacées	Pins*	Faible/Négligeable
Platanacées	Platanes**	Modéré**
Salicacées	Peupliers*	Faible/Négligeable
	Saules*	Modéré
Taxacées	Ifs*	Faible/Négligeable
Taxodiacées	Cryptoméria du Japon	Fort
Tilliacées	Tilleuls*	Modéré
Ulmacées	Ormes*	Faible/Négligeable

Herbacées spontanées		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Chénopodiacées	Chénopodes*	Modéré
	Soude brulée (Salsola kali)	Modéré
Composées	Ambroisies*	Fort
	Armoises*	Fort
	Marguerites*	Faible/Négligeable
	Pissenlits*	Faible/Négligeable
Euphorbiacées	Mercuriales*	Modéré
Plantaginacées	Plantains*	Modéré
Poacées	Graminées	Fort
Polygonacées	Oseilles* (Rumex)	Modéré
Urticacées	Orties*	Faible/Négligeable
	Pariétaires	Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Poacées	Baldingère	Fort
	Calamagrostis	Modéré
	Canche cespiteuse	Fort
	Elyme des sables	Modéré
	Fétuques*	Fort
	Fromental élevé	Fort
	Queue de lièvre	Modéré
	Stipe géante	Modéré
*nombreuses espèces		

ANNEXE 4 : LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES PAR LE PNR ET LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES INTERDITES



LES ESPECES CHAMPETRES DANS LE PARC NATUREL REGIONAL OISE – PAYS DE FRANCE

Haies champêtres privilégiant les essences locales plutôt que haies de thuyas... Pourquoi ?

Les haies monospécifiques de thuyas plantées depuis maintenant plus de 30 ans ont conduit à une uniformisation du paysage de nos villes et villages. Offrant peu d'abris ou de nourriture à la faune, ces haies de résineux empêchent tout développement de plantes à leur pied et conduisent à une acidification progressive des sols. Elles s'avèrent par ailleurs très sensibles aux maladies car les plants sont souvent issus de clonage. Elles nécessitent enfin au moins deux tailles par an produisant des « déchets verts » difficilement valorisables en compostage, augmentant encore la quantité de déchets à traiter par la collectivité.

Le Parc naturel régional vous propose de planter ou de renouveler progressivement ces haies par des haies plus champêtres, c'est-à-dire des haies composées d'essences que l'on trouve à l'état naturel sur le territoire du Parc. Les avantages sont nombreux : un plus large choix de formes, couleurs, senteurs variant toute l'année, des plantes qui vont être adaptées au climat et au sol donc plus sobres et moins vulnérables aux maladies, des haies qui vont favoriser la biodiversité en offrant abris et nourriture à la faune. Enfin, ces haies champêtres vont souvent nécessiter moins d'entretien.

Rien ne vous empêche de mélanger ces espèces champêtres avec quelques espèces plus horticoles (Seringat des poètes, Lilas, Groseiller à fleurs...), tous les intermédiaires sont possibles, de la haie champêtre à la haie fleurie... Attention néanmoins à ne pas choisir d'espèces exotiques envahissantes (cf. liste en fin de fiche).

Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

Croissance : 1 = lente / 2 = moyenne / 3 = rapide

Feuillage : C = feuillage caduc (perd ses feuilles en hiver) / M = feuillage marcescent (garde ses feuilles mortes pendant l'hiver) / P = feuillage persistant / + = feuillage automnal coloré

Fleurs : FI = espèce à belle floraison (couleur et période de floraison précisées)

Fruits : Frc = espèce à fruits comestibles pour l'homme / Frd = espèce à fruits décoratifs

Exposition : Ombre / Mi-ombre / Soleil

Sols carbonatés (calcaires) (pH > 7) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

Sols acides (pH < 5,5) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

Sols hydromorphes (gorgés d'eau une partie de l'année) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol / non = ne supporte pas ce type de sol

Intérêt pour la faune :

Ins = espèce mellifère et/ou favorable aux insectes « auxiliaires » (insectes qui participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les cochenilles...)

Ois = espèce à fruits et graines pour les oiseaux

Usages : utilisation possible en haie libre, haie taillée, arbre isolé, arbre d'alignement

Conduites possibles pour les arbres : haut-jet, cèpée, têtard

Arbres atteignant plus de 20 m à l'âge adulte (1ère grandeur), arbres destinés aux grands espaces (parcs, grands jardins...) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>	3	C+ / Frc	Soleil Mi-ombre	-	■	non	Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cèpée, têtard
Chêne pédonculé <i>Quercus pedunculata</i> = <i>Q. robur</i>	2	M	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
Chêne sessile = chêne rouvre <i>Quercus sessiliflora</i> = <i>Q. petrae</i>	2	M	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
Erable sycomore * <i>Acer pseudoplatanus</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, haie taillée arbre isolé ou Haut-jet, cèpée, têtard
Hêtre commun <i>Fagus sylvatica</i>	1	M / Frc	Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, têtard
Merisier <i>Prunus avium</i>	2	C+ / FI blanches (av- mai) / Frc	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cèpée
Noyer commun <i>Juglans regia</i>	2	C / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Orme champêtre var. résistante <i>Ulmus x resist</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	-	■	Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cèpée, têtard
Tremble <i>Populus tremula</i>	2	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i>	2	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
Tilleul à petites feuilles <i>Tilia cordata</i>	2	C+	Mi-ombre	□	□	non	Ins	Haie libre, arbre d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard

* espèce toxique pour les chevaux

Arbres atteignant 10 à 20 m à l'âge adulte (2ème grandeur) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
Alisier blanc <i>Sorbus aria</i>	1	C+ / Fl blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	■	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	2	C+ / Fl blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	-	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cépée
Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i>	3	C / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	□	■	■	Ois / Ins	Haie libre, arbre d'alignement / Haut-jet, cépée, têtard
Bouleau pubescent <i>Betula pubescens</i>	3	C+	Soleil	-	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Bouleau verruqueux <i>Betula verrucosa</i>	3	C+	Soleil	■	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i>	2 - 3	C / Fl blanches (av-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre / Haut-jet
Charme commun <i>Carpinus betulus</i>	2	M	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cépée
Cormier <i>Sorbus domestica</i>	2 - 3	C / Fl blanches (av-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet
Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	3	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cépée
Poirier sauvage <i>Pyrus pyraster</i>	2	C / Fl blanches (avril-mai) / Frc	Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i>	2	C+ / Fl blanches roses (avril) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
Saule blanc <i>Salix alba</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cépée, têtard
Saule marsault <i>Salix caprea</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cépée, têtard

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

Arbres atteignant 5 à 10 m à l'état adulte (3ème grandeur) pour petits jardins et espaces publics :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
Cerisier de Sainte Lucie <i>Prunus mahaleb</i>	2	C / Fl blanches (avril) / Frd	Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet
Aubépine à un style** <i>Crataegus monogyna</i>	2	C+ / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cépée
Aubépine à deux styles** <i>Crataegus laevigata</i>	2	C+ / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cépée
Cognassier <i>Cydonia oblonga</i>	2	C / Fl blanc-rose (mai) / Frc	Soleil	-	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet
Houx <i>Ilex aquifolium</i>	1	P / Frd	Ombre Mi-ombre	□	■	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cépée
Néflier <i>Mespilus germanica</i>	1	C+ / Fl blanc-rose (mai-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	Haie libre
Saule à trois étamines <i>Salix triandra</i>	3	C	Soleil	■	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cépée
Saule cendré <i>Salix cinerea</i>	3	C	Soleil	■	■	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cépée
Saule des vanniers <i>Salix viminalis</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cépée
Saule fragile <i>Saule fragilis</i>	3	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cépée
Saule roux <i>Salix atrocinerea</i>	3	C	Soleil	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre / Haut-jet, cépée
Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet

** Espèces sensibles au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière.

Arbustes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages
Ajonc d'Europe <i>Ulex europaeus</i>	3	P / Fl jaunes (juin)	Soleil	-	■	non	Ois / Ins	Haie libre
Bourdaine <i>Rhamnus frangula</i>	2	C / Frd	Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Buis <i>Buxus sempervirens</i>	1	P	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	Haie taillée
Cassissier <i>Ribes nigra</i>	1 - 2	C / Fl vert-rosé (av-mai) / Frc	Mi-ombre Soleil	□	□	■	Ois / Ins	Haie libre
Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	2 - 3	C+ / Fl blanches (mai-juil) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i>	2 - 3	C+ / Fl jaunes (mars-av) / Frc, Frd	Mi-ombre Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé
Charme commun traité en charmile (<i>Carpinus betulus</i>)	2	M	Mi-ombre Ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie taillée
Épine vinette ** <i>Berberis vulgaris</i> ** Espèce sensible au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière	3	C / Fl jaunes (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i>	1 - 2	C+ / Fl blanches (av-mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Genêt à balais <i>Sarothamnus scoparius</i>	3	P / Fl jaunes (mai – juillet)	Soleil	-	■	non	Ins	Haie libre
Groseiller commun <i>Ribes rubrum</i>	2	C / Frc	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre
Groseiller à maquereau <i>Ribes uva crispa</i>	2	C / Frc	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre
Murier sauvage <i>Rubus fruticosus</i>	3	C / Fl blanches (mai-août) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, haie taillée
Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i>	2	C / Frd	Soleil Mi-ombre	■	-	□	Ois	Haie libre
Noisetier commun <i>Corylus avellana</i>	2 - 3	C / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Prunellier ou épine noire <i>Prunus spinosa</i>	3	C / Fl blanches (avril) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages
Saule à oreillettes <i>Salix aurita</i>	2	C	Soleil Mi-ombre	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre
Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	3	C / Fl blanches (juin-juil) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Troène commun <i>Ligustrum vulgare</i>	2	Semi-P / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, haie taillée
Viorne mancienne (lantane) <i>Viburnum lantana</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Mi-ombre	■	-	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée

Plantes grimpantes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Hauteur
Chèvrefeuille des bois <i>Lonicera periclymenum</i>	2-3	C / Fl jaunes (juin-août) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	2 à 4 m
Clématite européenne <i>Clematis vitalba</i>	3	C / Fl blanches (juin-août)	Soleil	■	□	□	Ins	20 m
Eglantier commun <i>Rosa canina</i>	3	C / Fl blanc-rose (mai-juin) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	2 à 5 m
Framboisier <i>Rubus idaeus</i>	3	C / Fl blanc-rose (mai-août) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	1 à 2 m
Houblon <i>Humulus lupulus</i>	3	C / Frc, Frd	Mi-ombre	■	□	■	Ins	2 à 5 m
Lierre <i>Hedera helix</i>	3	P	Mi-ombre Ombre	■	■	□	Ois / Ins	30 m

ATTENTION AUX ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES !

Est dite « Espèce exotique envahissante (EEE) » une plante introduite qui a tendance à proliférer dans la nature, pouvant provoquer une perturbation des écosystèmes, entraîner des problèmes économiques ou de santé publique. Il est très important de ne pas favoriser leur implantation et leur multiplication...

Espèces exotiques envahissantes arborées ou arbustives :

Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
Baccharide à feuilles d'arroche/Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
Buddleia de David/Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
Chêne rouge (*Quercus rubra*)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Cotoneaster horizontal (*Cotoneaster horizontalis*)
Cytise à fleurs blanches (*Cytisus multiflorus*)
Cytise faux-ébénier/Aubour (*Laburnum anagyroides*)
Cytise strié/Genêt strié (*Cytisus striatus*)
Erable négondo (*Acer negundo*)
Euphorbe tachée (*Euphorbia maculata*)
Faux Pistachier/Staphylier penné (*Staphylea pinnata*)
Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
Laurier-cerise (*Prunus lauracerasus*)
Lyciet commun (*Lycium barbarum*)
Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Marronnier d'Inde (*Aesculus hippocastanum*)
Mimosa (*Acacia dealbata*)
Mimosa bleuâtre (*Acacia saligna*)
Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
Pittosporum de Chine (*Pittosporum tobira*)
Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
Renoué à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
Renoué de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohemica*)
Renoué de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
Renoué du Japon (*Fallopia japonica*)
Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Robinier faux-accacia (*Robinia pseudoacacia*) hors contexte forestier
Rosier rugueux (*Rosa rugosa*)
Sorbaire à feuilles de Sorbier (*Sorbaria sorbifolia*)
Spirée blanche (*Spiraea alba*)
Spirée de Douglas (*Spiraea douglasii*)
Sumac hérissé (*Rhus typhina*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
Vigne-vierge commune (*Parthenocissus inserta*)

Cas particulier des Bambous : ceux à racines traçantes sont très envahissants et nécessitent la pose de barrières anti-rhizomes, préférez si vous souhaitez planter des bambous des variétés à croissance en souche verticale dites « cespiceuses ».

Attention, il existe également des espèces exotiques envahissantes herbacées : Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*), Stramoine commune (*Datura stramonium*), Ambrosie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*), Onagre bisannuelle/Herbe aux ânes (*Oenothera biennis*), Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*), Fraisier d'Indes (*Duchesnea indica*), Griffe de sorcière (*Carpobrotus acinaciformis*), Jussies, nombreuses Balsamines, nombreux Asters, nombreuses Vergerettes, etc.

Pour connaître les listes complètes et pour plus d'information sur ces espèces : Conservatoire Botanique National de Bailleul <http://www.cbnbl.org/nos-actions/mieux-connaître-la-flore-et-les-plantes-exotiques-envahissantes/>

Concernant les espèces toxiques pour les chevaux, il faut bien se renseigner avant de choisir un arbre ou un arbuste à planter.

ANNEXE 5 : LEXIQUE

LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain située à la limite de la voie et ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements).

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION

L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de bûchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur et que son tronc a une circonférence de 30 centimètres à 1,30 mètre du sol.

BATIMENT

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

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le

développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquiescer.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

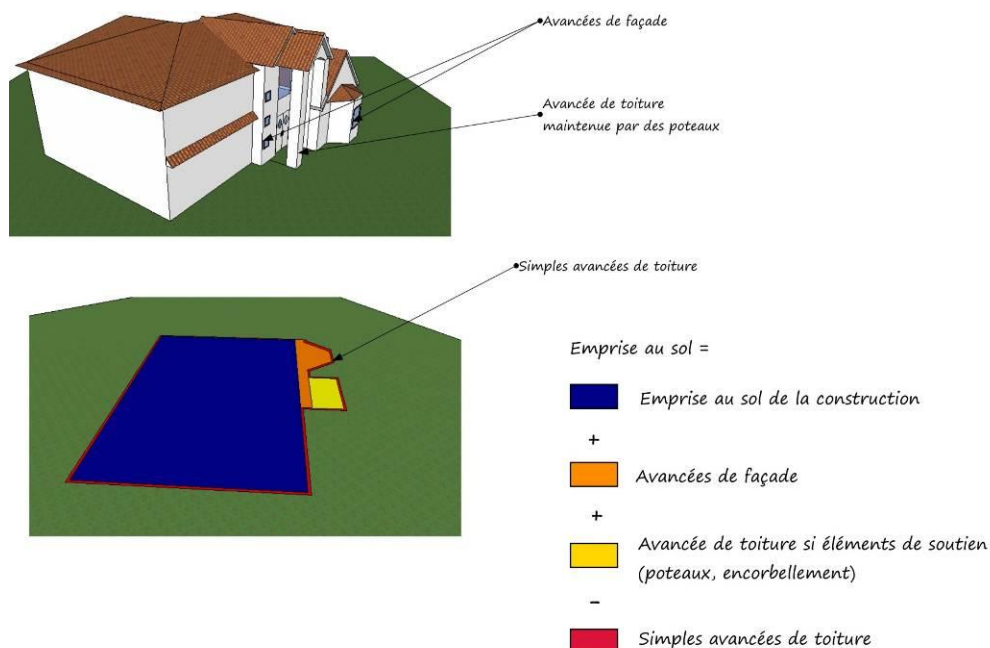
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'égoutage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

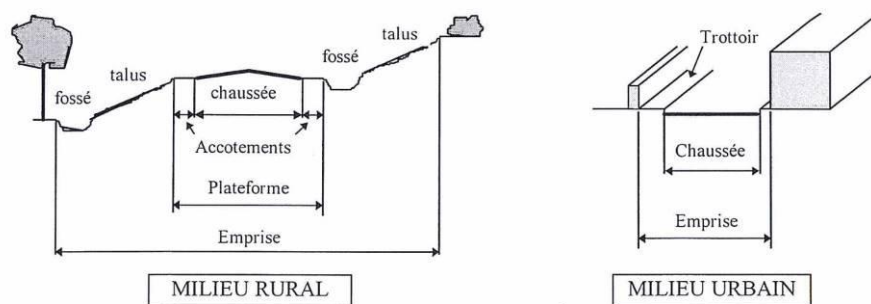
EMPRISE AU SOL

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



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, tels que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

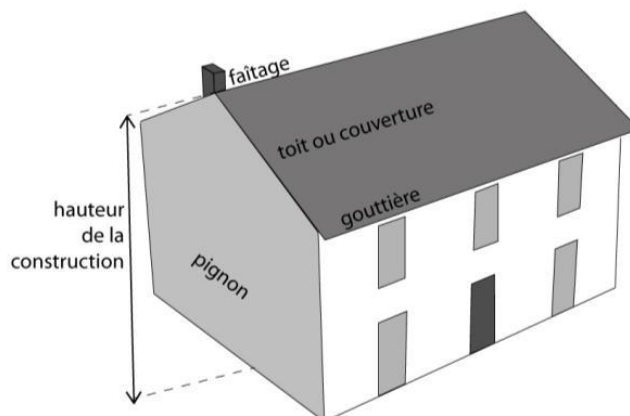
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FACADE

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

FAÎTAGE

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



GABARIT

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

HABITAT COLLECTIF

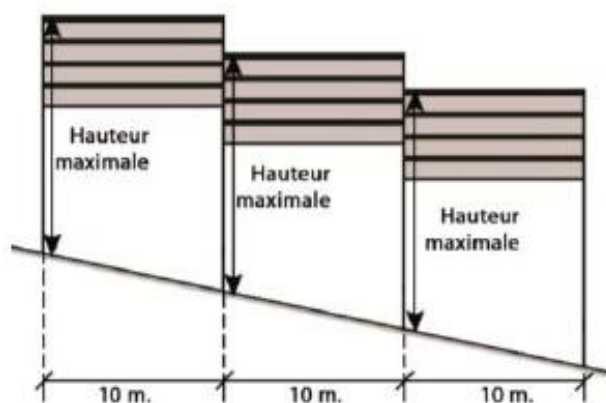
Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR

Sauf indication contraire dans le corps du règlement, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment ; les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-contre.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau de l'alignement de la voie longeant celles-ci. En cas de

terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-contre.

INSTALLATION

Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques (chaufferie, poste de transformation, canalisations, antennes ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

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



LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

MANSART (COMBLE OU TOITURE À LA MANSART)

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume de la toiture.

MARGE DE REcul

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements (voir définition ci-dessus), les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OUVERTURES

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

Sont considérées comme ouvertures ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher en étages (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide), et fenêtres oscillo basculantes d'une ouverture inférieure à 13 cm
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier
- Les portes d'entrée pleines ou équipées d'éléments vitrés translucides,
- Les terrasses surélevées munies de brises vues, fixes et rigides, opaques ou transparents.

Les autres types d'ouvertures sont des **ouvertures créant des vues** pour l'application du règlement. Il s'agit notamment des éléments suivants, s'ils ne répondent pas aux critères cités ci-avant :

- les fenêtres
- les portes fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit,
- Les terrasses surélevées.

OUVRAGES EN SAILLIE

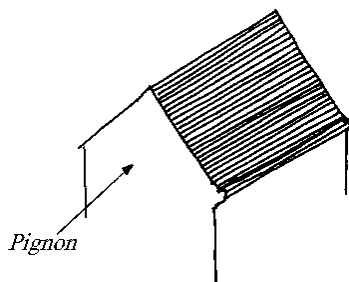
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON ET MUR PIGNON

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

**PLANCHER**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable et s'il ne comporte en souterrain que le passage éventuel de réseaux.

Les aires de stationnement et leurs accès, quel que soit leur revêtement, sont exclus des surfaces de pleine terre.

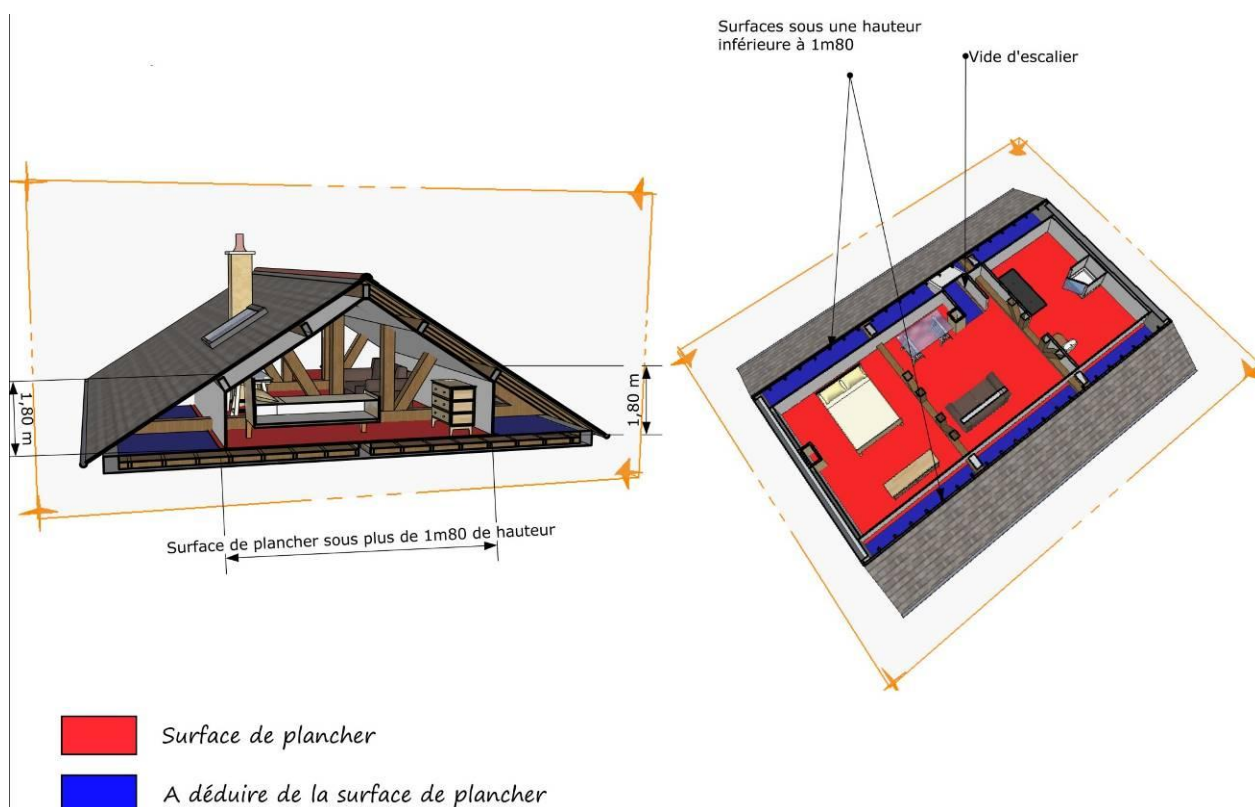
SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

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 :

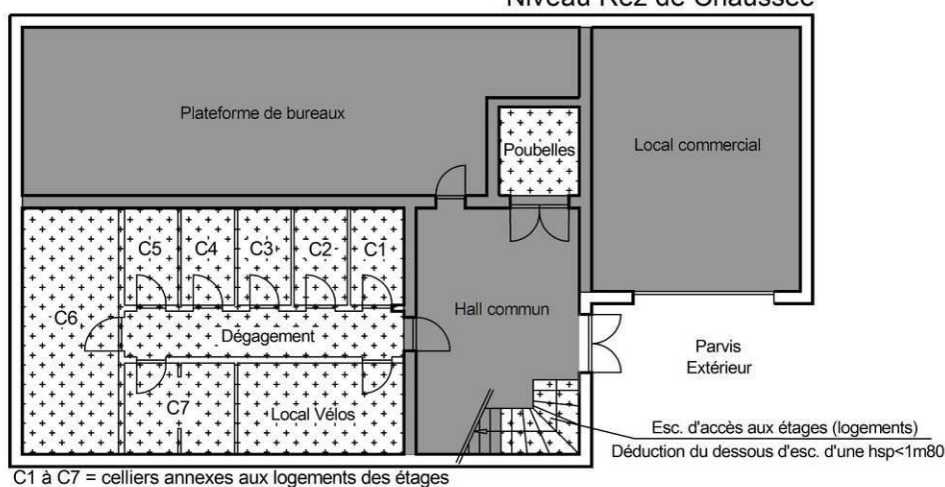
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;





- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

Immeuble mixte activité/habitation collective Niveau Rez de Chaussée



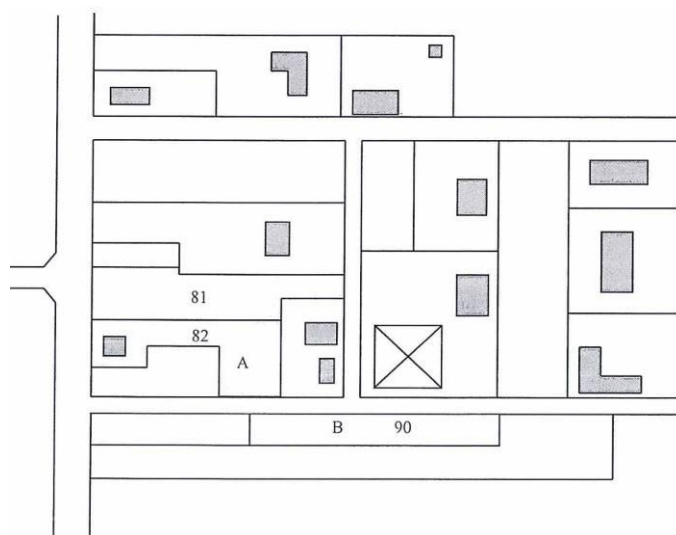
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles

résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës.

Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La notion de voie se distingue de celle d'accès, dans le sens où une voie dessert plus d'une unité foncière. La voie ouverte au public 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. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ZONE DE RENCONTRE

Une zone de rencontre est une section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable.