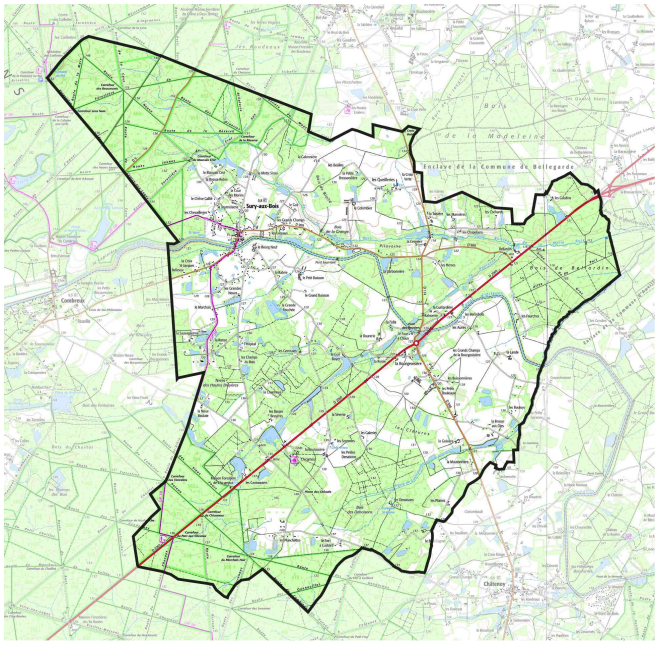
Pièce

5.1

COMMUNE DE SURY-AUX-BOIS (45)

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT ECRIT

Objet	Date 29 novembre 2023
Approuvé le	
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

DOCUMENT DE TRAVAIL

Terr&Am INGÉNIERIE DES TERRITOIRES

1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

En vert : ajouts depuis la réunion du 17 octobre 2023

En vert : ajouts depuis la réunion du 17 octobre 2023

ZONE URBAINE (U) 4
SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOL ET NATURE DES ACTIVITES 5
Article U1 – Constructions interdites 5
Article U2 – Constructions soumises à conditions 6
Article U3 – Mixité fonctionnelle 6
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 7
Article U4 – Volumétrie et implantation des constructions 7
Article U5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 11
Article U6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions 17
Article U7 – Stationnement 17
Section 3 – Equipements et réseaux 19
Article U8 – Desserte par les voies publiques ou privées 19
Article U9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 19
ZONE AGRICOLE (A) 21
SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOL ET NATURE DES ACTIVITES 22
Article A1 – Constructions interdites 22
Article A2 – Constructions soumises à conditions 23
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 25
Article U3 – Volumétrie et implantation des constructions 25
Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 28
Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions 33
Article A6 – Stationnement 33
SECTION 3 – Equipements et reseaux 34
Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées 34
Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 34
ZONE NATURELLE & FORESTIERE (N) 36
SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOL ET NATURE DES ACTIVITES 38
Article N1 – Constructions interdites 38
Article N2 – Constructions soumises à conditions 39
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 41
Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions 41
Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 45

En vert : ajouts depuis la réunion du 17 octobre 2023

Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions 49
Article N6 – Stationnement 50
SECTION 3 – Equipements et reseaux 51
Article N7 – Desserte par les voies publiques ou privées 51
Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 51
ANNEXES 53
ESSENCES VEGETALES LOCALES 54
LEXIQUE DES TERMES CLES 63

ZONE URBAINE (U)

La zone U correspond au tissu bâti du village de Sury-aux-Bois. Cette zone assure la mixité des fonctions, puisque les activités, les équipements, les services, etc. côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

Cette zone dispose de l'assainissement collectif.

La zone U inclut les secteurs suivants :

Secteur	Caractéristiques
Ua	Secteur qui correspond au tissu historique de Sury-aux-Bois, c'est-à-dire le bourg de la commune, avec un bâti ancien implanté dans la majeure partie des cas à l'alignement et sur au moins une limite séparative.
Ub	Secteur qui correspond au tissu le plus récent de la commune, avec une densité moins importante qu'en secteur Ua et des implantations en retrait par rapport aux limites séparatives et aux alignements. On y retrouve des constructions modernes à contemporaines.
Ue	Secteur réservé aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et/ou services publics (école, mairie, équipements sportifs, etc.).
Uh	Secteur qui correspond aux espaces urbanisés, présentant une organisation similaire à un hameau, d'après la définition donnée par le SCoT du PETR Forêt d'Orléans Loire Sologne : « le hameau est un groupe de constructions isolé et distinct de l'agglomération ou du village, présentant une organisation groupée de l'habitat, éventuellement des espaces collectifs publics mais pas d'équipements. Il se distingue de l'habitat diffus par son organisation groupée et le nombre d'habitations ». Au sein de ce secteur, les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées.
Uj	Secteur qui correspond aux espaces de jardins qui constituent des parties d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de jardins d'agrément, constituant des zones tampons entre le tissus urbanisés et les grands espaces naturels et/ou agricoles qui n'ont pas vocation à se densifier mais à être conserver comme tels.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOL ET NATURE DES ACTIVITES

Article U1 – Constructions interdites

Le « ✓» signifie que la destination est autorisée ou interdite dans toute la zone, sauf mention contraire indiquée.

Destination et sous-destination	Interdit	Sous-condition	Autorisé
Exploitation agricole et forestière			
Construction à destination agricole	✓		
Construction à destination forestière	✓		
Habitation			
Logement	Ue	Uh, Uj	Ua, Ub
Hébergement	Ue	Uh, Uj	Ua, Ub
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerces de détails			✓
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activité de service, avec accueil d'une clientèle			✓
Hébergement hôtelier et touristique			✓
Cinéma	✓		
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			✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et de spectacle			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition	✓		

1.2 – Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au règlement graphique, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

1.3 – Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sein de l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et suivant sont interdits.

1.4 – Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.

1.5 – Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article U2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article U2 – Constructions soumises à conditions

Sont admis, sous réserve :

- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publique ;
- Qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

2.1 – Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.

2.2 – L'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions agricoles existantes.

2.3 – **En secteur Ue**, seuls sont admis les équipements d'intérêts collectifs et/ou de services publics.

2.4 – **En secteur Uj**, seules sont admises les annexes aux constructions principales et les piscines.

2.5 – **En secteur Uh**, seuls sont admis l'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions existantes, quelle que soit leur nature.

Article U3 – Mixité fonctionnelle

Dans le secteur identifié au plan de zonage, au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée pour une destination à destination d'habitation, est interdit.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article U4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol

En secteur Ua, l'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 70% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Ub, l'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 50% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur Ue et pour l'ensemble des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de service public, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En secteur Uh :

- L'emprise au sol totale des extensions des constructions principales est limitée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes ou de l'extension des annexes existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m².
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLU.

En secteur Uj :

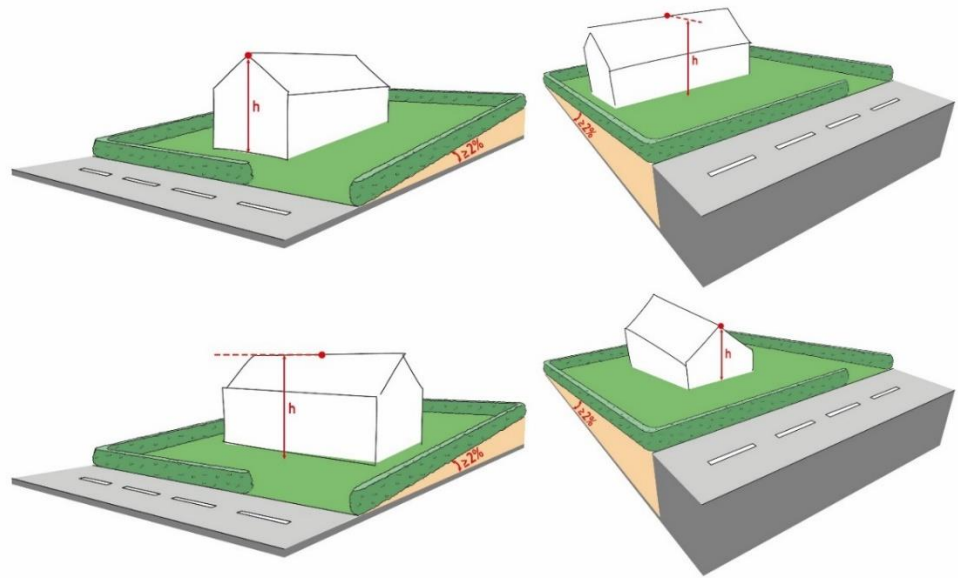
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m².
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLU.

4.2 – Hauteur des constructions

4.2.1 – Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

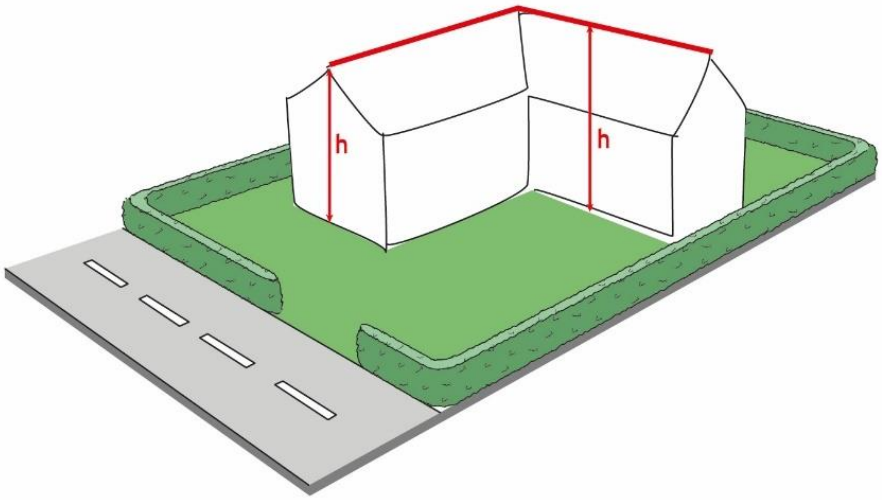
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la voie ouverte à la circulation publique, sur laquelle donne l'accès principal de la construction.



4.2.2 – Constructions à pans

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans :

- **En secteur Ua**, la hauteur maximale (h) ne doit pas excéder 10 mètres ;
- **En secteurs Ub et Uh**, la hauteur maximale (h) ne doit pas excéder 8.50 mètres ;
- **En secteur Uj**, la hauteur maximale (h) ne doit pas excéder 4 mètres.

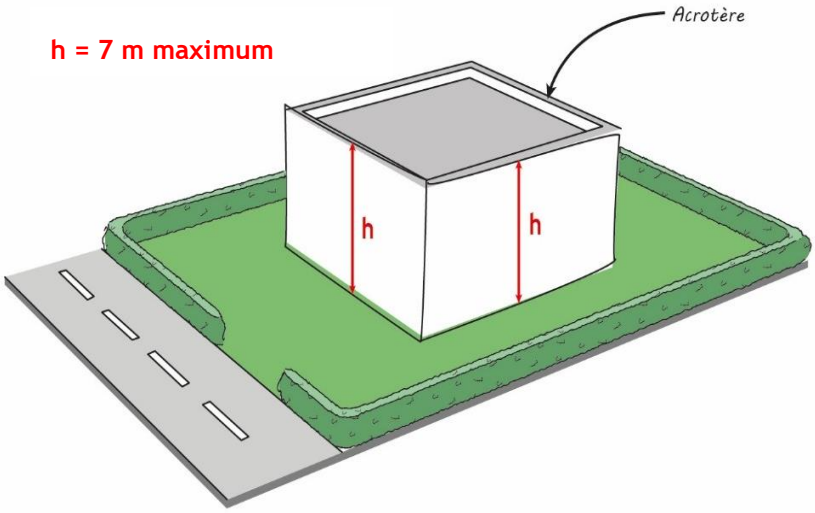


Il n'est pas fixé de règles pour **le secteur Ue**.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale ne devra pas dépasser celle de la construction principale.

4.2.3 – Constructions en toiture plate

Lorsqu'une construction possède une toiture plate, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère.



4.2.4 – Règles alternatives

Une hauteur différente à celle édictée aux articles précédents est autorisée :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

4.3 – Implantation des constructions

4.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

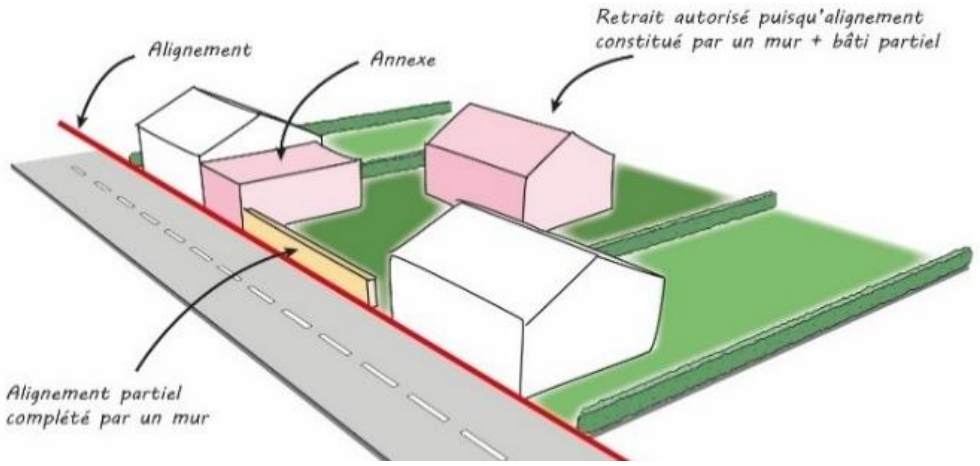
Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

En secteur Ua, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

En secteurs Ub et Uh, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement ;
- Soit en observant un retrait de minimum 5 mètres de l'alignement.

La continuité du front bâti sera recherchée. Cette continuité pourra être partielle dans le cas où elle est complétée par des murs de clôture.

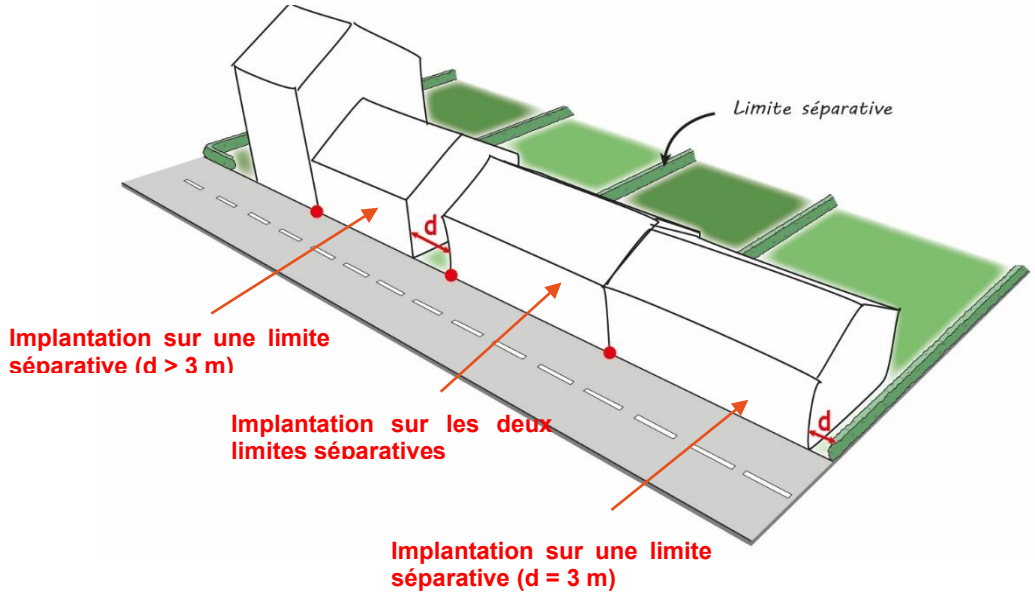


En secteurs Ue et Uj, il n'est pas fixé de règle.

4.3.3 - Implantation des constructions rapport aux limites séparatives

Hormis en secteurs Ue et Uj, les constructions doivent être implantées :

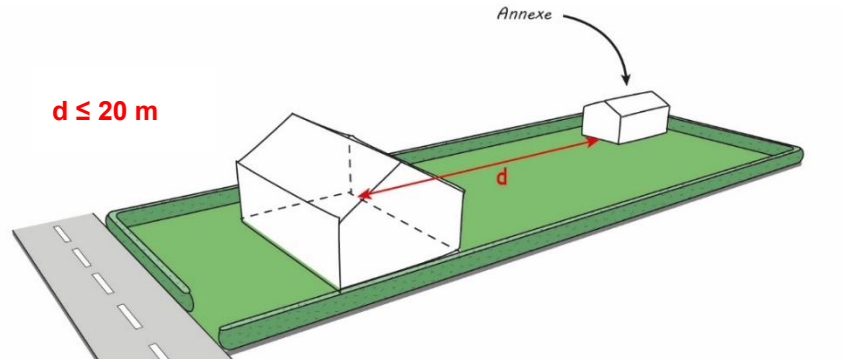
- Soit sur au moins une limite séparative ;
- Soit en respectant un retrait de la limite séparative, dont la distance à respecter est calculée à partir de la hauteur maximale de la construction divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



En secteurs Ue et Uj, il n'est pas fixé de règle.

4.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteurs Uh et Uj, les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.



4.3.5 - Règles alternatives

Une implantation différente des constructions sera autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

Article U5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 – Aspect extérieur des constructions

5.1.1 - Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc…)

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les extensions (vérandas, verrières et les extensions vitrées) et les annexes indépendantes (abris de piscine, serre). Dans ces cas, les pentes ne sont pas règlementées.

5.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 5.1 ne sont pas applicables.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme), des dispositions différentes du 5.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 5.1.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

5.1.3 - Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche…).

Les bardages d'aspect tôle, zinc, acier et aluminium sont interdits, hormis pour les constructions à destination agricole et les ateliers artisanaux.

Le blanc pur (RAL 9010) et les couleurs criardes sont interdits.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées ci-dessous pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à destination d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire.

Constructions annexes indépendante

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Constructions à destination d'activité

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Les enduits de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement naturel et bâti proche.

5.1.4 – Toitures

Constructions principales et leurs extensions

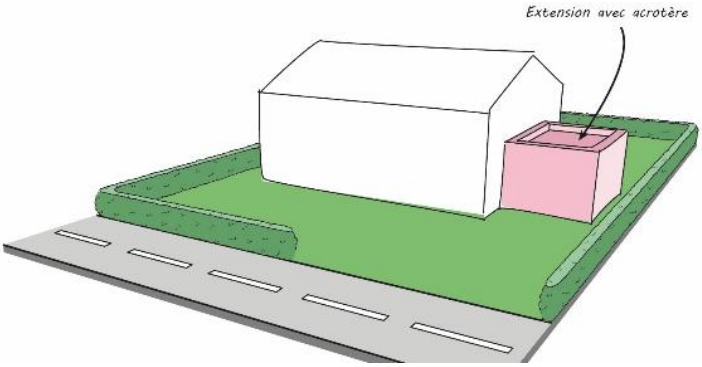
Pente et pans

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants. Ces derniers devront respecter **dans toute la zone U**, une inclinaison d'au moins 35°, sans dépasser 45°.

Lorsque l'extension comporte deux pans, celle-ci devra avoir la même pente que la construction principale existante.

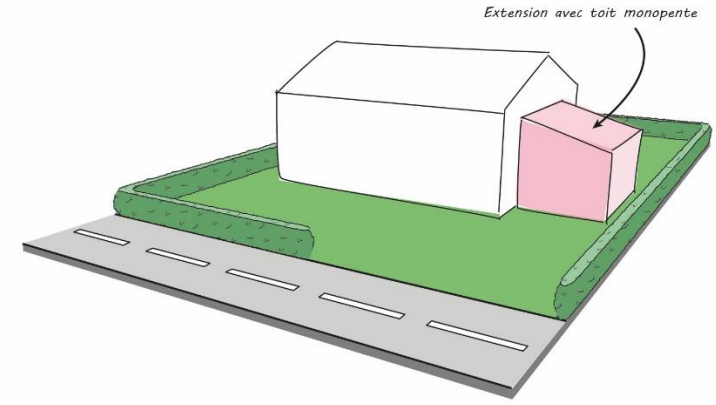
Les toitures plates ou inférieure à 3° sont autorisées :

- **En secteur Ua**, à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction, n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface total de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère ;



- **En secteurs Ub et Uh** sur l'ensemble du volume de la construction, à condition qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent et qu'elles soient masquées par un acrotère.

Les toitures comprises entre 3° et 35° sont autorisées uniquement pour les appentis accolés au pignon de la construction principale.



Aspect et teintes

Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates et/ou aspect ardoisé seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les pergolas.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau.

Constructions annexes indépendantes

Sont autorisées pour les constructions annexes indépendantes :

- Soit les toitures avec au moins un pan, dont la pente est adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.
- Soit les toitures plates, sans possibilité d'accès, et masquées par un acrotère.

Constructions et installations à destination d'activités

Les toitures d'aspect métallique sont autorisées uniquement sur les constructions nouvelles.

Les toitures plates sont autorisées à condition d'être masquées par un acrotère.

Les toitures à pans doivent comprendre deux pans minimums.

Installations de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales.

La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer en surélévation de la toiture, selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

5.1.5 – Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs identifiés aux plans de zonage au titre de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme.

5.1.6 – Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

Pour les constructions existantes, les percements doivent être réfléchis en s'inspirant des proportions des percements du bâti existant.

5.1.7 – Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustra bois etc.).

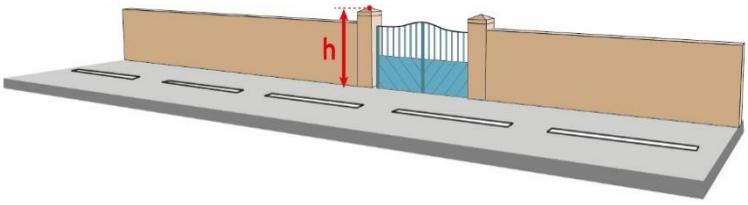
La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation publique

Seuls sont autorisés :

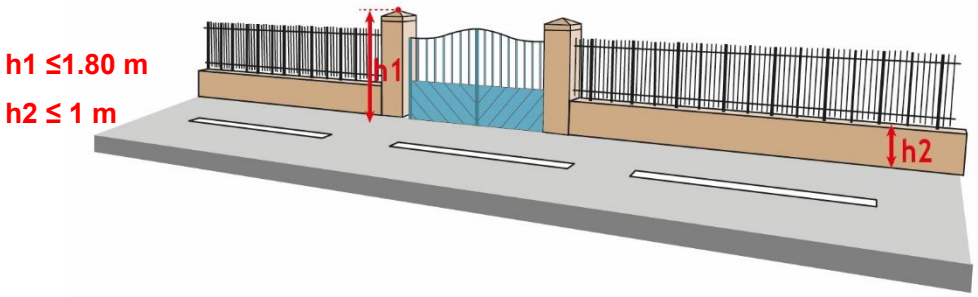
- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.



h ≤ 1.80 m

- Le grillage doublé d'une haie naturelle.

- Le muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.



- Les clôtures constituées d'éléments simples et sobres (poteaux en bois, fils, …)

5.2 – Prescription des éléments du paysage à conserver (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article U6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions

Une liste des essences végétales préconisées selon le sol et l'usage est annexée au présent règlement.

6.1 – Coefficient de biotope

Les terrains dont l'unité foncière est supérieure ou égale à 200 m² doivent comprendre :

- **En secteur Ua** : 30% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés ;
- **En secteur Ub** : 50% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés.
- **Dans le reste de la zone U**, **hormis le secteur Ue** : au minimum 40% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés.

Le traitement végétalisé doit consister en la plantation au choix : de haie au port libre, d'arbres isolés, de bosquets d'arbres, d'alignements d'arbres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ni **au secteur Ue**.

6.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

La plantation d'espèces invasives est interdite.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 200 m² d'espace de pleine terre.

6.3 – Prescriptions des éléments du paysage à conserver (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article U7 – Stationnement

7.1 - Prescriptions générales

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

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

7.2 - Règle applicable aux constructions à destination d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être pas exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

7.3 - Règle applicable aux autres constructions

Dans les autres cas, il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

7.4 - Aire de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.2 et 6.3 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

7.5 - Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

7.6 - Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.5 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article U8 – Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 - Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il sera également refusé ou accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

8.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

8.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article U9 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

9.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

9.2 – Assainissement

9.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

9.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, le cas échéant, doit être compatible avec les caractéristiques du réseau et subordonné à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

9.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

9.3 – Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à destination d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ZONE AGRICOLE (A)

La zone agricole (A) regroupe l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables. Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés. Elle intègre notamment les dispositions de la loi ELAN et autorise les constructions et installations 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 la zone A, certains secteurs sont délimités afin d'y autoriser des constructions :

Secteur	Caractéristiques
Ae	Secteur qui n'est pas un STECAL et qui est dédié à l'accueil des équipements d'intérêt collectif situés dans un environnement naturel (station d'épuration, cimetière).
At	Correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au titre de l'article L.151-3-1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une activité de tourisme et de loisirs, avec également une vocation d'hébergement, qui va être développée au sein d'un espace agricole (lieu-dit La Folie).

La zone A comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Lorsque d'autres usages ont été requis, un changement de destination figure au plan de zonage, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOL ET NATURE DES ACTIVITES

Article A1 – Constructions interdites

Le « ✓» signifie que la destination est autorisée ou interdite dans toute la zone, sauf mention contraire indiquée.

Destination et sous-destination	Interdit	Sous-condition	Autorisé
Exploitation agricole et forestière			
Construction à destination agricole			✓
Construction à destination forestière			✓
Habitation			
Logement		A, At	
Hébergement		A, At	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerces de détails	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activité de service, avec accueil d'une clientèle		At	
Hébergement hôtelier et touristique		At	
Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Ae	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		A, Ae	
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		Ae	
Salle d'art et de spectacle		Ae	
Equipements sportifs		Ae	
Autres équipements recevant du public		Ae	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

1.2 – Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au règlement graphique, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

1.3 – Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sein de l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et suivant sont interdits.

1.4 – Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.

1.5 – Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article A2 – Constructions soumises à conditions

Dans l'ensemble de la zone A, sont admis sous réserve :

- De ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- D'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2.1 – Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.

2.2 – Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

2.3 – Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA) ;

2.4 – Les annexes à destination d'habitation.

2.5 – L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à destination d'habitation.

2.6 – Les constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.7 – Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2.8 – **En secteur Ae**, seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics sous réserve :

- De ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain ;
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarder des espaces naturels et des paysages.

2.9 – En secteur At, seuls sont admis les constructions et installations à destination d'hébergements hôteliers et touristiques, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les habitations à condition d'être liées à une activité de tourisme et/ou au loisirs.

2.10 – Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile noire, le changement de destination d'habitation est admis, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.11 – Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile rose, le changement de destination en activité est admis, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

En application du 2° de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article U3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteurs Ae et At, pour les constructions à destination d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole :

- L'emprise au sol totale des extensions des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes ou de l'extension des annexes existantes à la d'approbation du PLU est limitée à 40 m^2.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLU.

En secteur At, l'emprise au sol des constructions est limitée à XXX% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière du secteur.

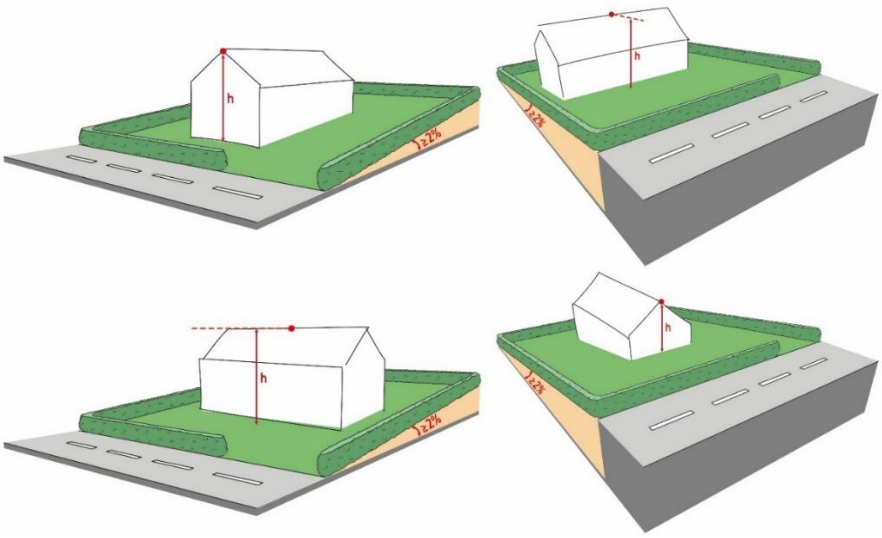
En secteur Ae et pour l'ensemble des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de service public, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

3.2 – Hauteur des constructions

3.2.1 – Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

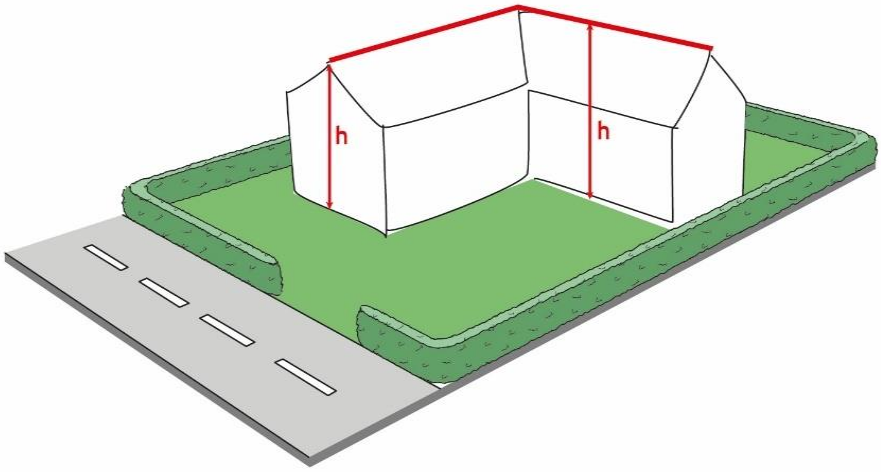
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la voie ouverte à la circulation publique sur laquelle donne l'accès principal de la construction.



3.2.2 – Constructions à pans

La hauteur maximale ne doit pas excéder :

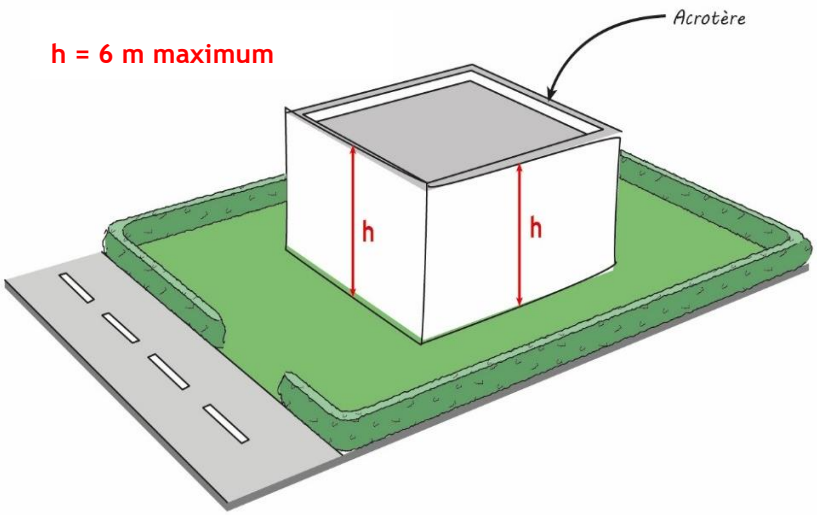
Destination des constructions	Hauteur maximale admise (h)
Constructions à destination d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureaux	8.50 mètres
Constructions à destination agricoles et forestières	14 mètres



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.2.3 – Constructions en toiture plate

Lorsqu'une construction possède une toiture plate, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 6 mètres à l'acrotère.



3.2.4 – Règles alternatives

Une hauteur différente est autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les silos nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

3.3 – Implantation des constructions

3.3.1 – Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Le long de la RD 2060, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie, sur une profondeur de 75 mètres en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Les constructions agricoles de stockage (matériel, production, etc.) doivent observer un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement. Néanmoins, lorsque ces constructions sont constituées d'un mur aveugle sur l'alignement et orientée vers la cour de l'exploitation, n'entrainant donc pas de manœuvre sur le domaine public, une dérogation à ces 10 mètres est possible.

3.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

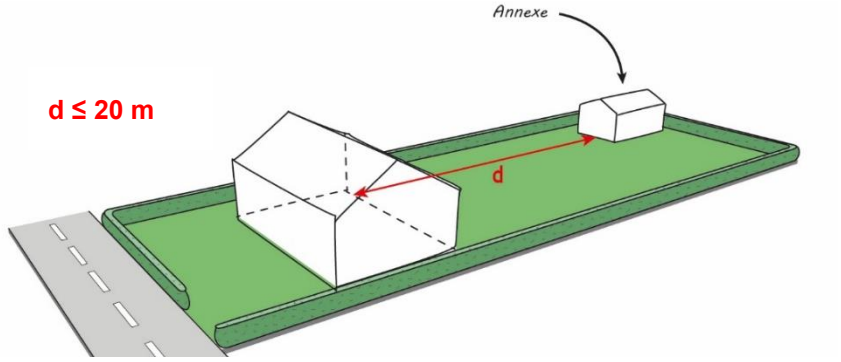
Les constructions à destination agricole devront respecter une distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins également à la différente d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres, sauf pour les constructions à destination d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante.

3.3.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes et les piscines des constructions à destination d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.



3.3.5 – Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité

Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – Aspect extérieur des constructions

4.1.1 – Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc.).

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisées pour les extensions (vérandas, verrières, et les extensions vitrées) et les annexes indépendantes (abris de piscine, serre). Dans ces cas, les pentes ne sont pas règlementées.

4.1.2 – Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 4.1 ne sont pas applicables.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme), des dispositions différentes du 4.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.3 – Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à l'exception des constructions à destination d'activités où ceux-ci sont autorisés.

Le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

Des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées ci-dessous pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

Constructions principales à destination d'habitation et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à destination d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Constructions annexes à destination d'habitation

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Constructions à destination agricole ou d'activités

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

4.1.4 – Toitures

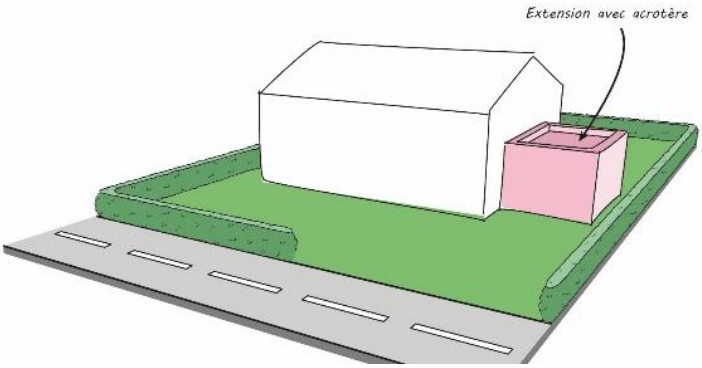
Constructions principales à destination d'habitation et leurs extensions

Pente et pans

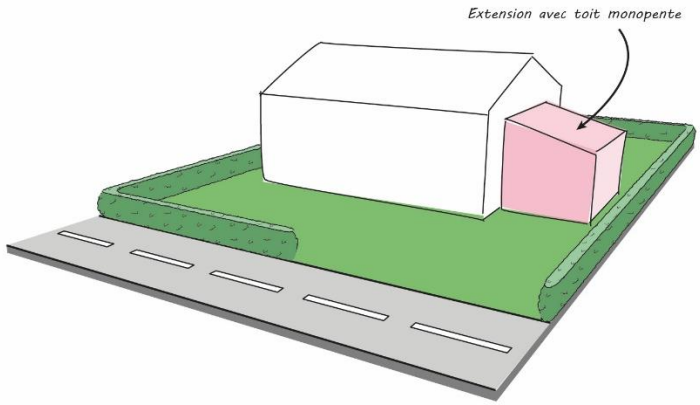
La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Lorsque l'extension comporte deux pans, celle-ci devra avoir la même pente que la construction principale existante.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère.



Les toitures comprises entre 3° et 35° sont autorisées uniquement pour les appentis accolés au pignon de la construction principale.



Aspect et teintes

Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates et/ou aspect ardoisé seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau.

Constructions annexes indépendante à destination d'habitation

Sont autorisées pour les construction annexes indépendantes :

- Soit les toitures avec au moins un pan dont la pente est adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.
  Soit les toitures plates végétalisées.

Constructions à destination agricole et à destination d'activité

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

Installations de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales.

La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer en surélévation de la toiture, selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.1.5 – Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

Pour les constructions existantes, les percements doivent être réfléchis en s'inspirant des proportions des percements du bâti existant.

4.1.6 – Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustra bois etc.).

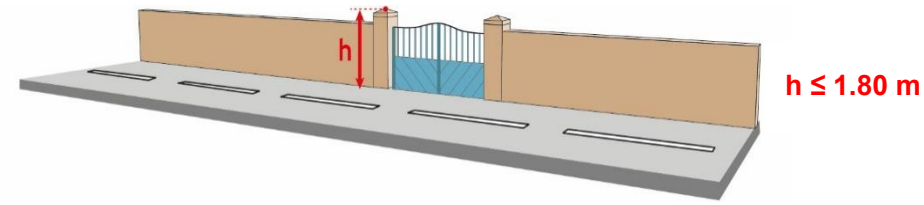
La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

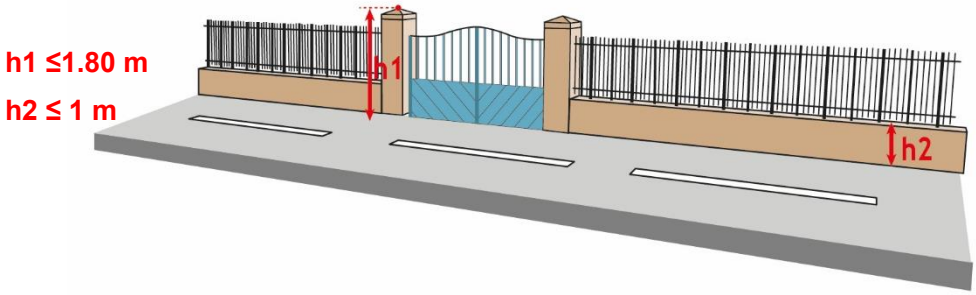
Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation publique

Seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.



- Le grillage doublé d'une haie naturelle.
- Le muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.



- Les clôtures constituées d'éléments simples et sobres (poteaux en bois, fils, …)

4.2 – Prescription des éléments du paysage à conserver (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les

prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions

Une liste des essences végétales préconisées selon le sol et l'usage est annexée au présent règlement.

5.1 – Coefficient de biotope

Non règlementé.

5.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

La plantation d'espèces invasives est interdite.

5.3 – Prescriptions des éléments du paysage à conserver (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article A6 – Stationnement

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

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il sera également refusé ou accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

7.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

8.2 – Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, le cas échéant, doit être compatible avec les caractéristiques du réseau et subordonné à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

8.3 – Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Non règlementé.

ZONE NATURELLE & FORESTIERE (N)

La zone naturelle et forestière (N) comprend les secteurs qui doivent être protégés en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N est ouverte aux constructions et installations agricoles et forestières. L'objectif est notamment de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale.

Cette zone, également riche pour ses paysages, est le support du développement d'activités de loisirs.

Elle contient également certaines activités isolées dont il conviendra d'en permettre l'évolution mesurée.

Dans la zone N, certains secteurs sont délimités afin d'y autoriser des constructions :

Secteur	Caractéristiques
Na	Correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au titre de l'article L.151-3-1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de permettre le développement de l'entreprise Rendez-vous en terres animales implantée sur la commune, dont l'activité principale consiste en la présentation au public d'animaux non-domestiques, avec le développement d'hébergements touristiques (lieu-dit « La Toisière »).
Nt	Correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au titre de l'article L.151-3-1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de permettre le développement d'activités de tourisme et de loisirs, avec également une vocation d'hébergement, qui va être développée au sein d'un espace agricole (aux lieux-dits « La Cernières-Ouest », « La Sauvageonne »).

La zone N comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Lorsque d'autres usage ont été requis, un changement de destination figure au plan de zonage, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOL ET NATURE DES ACTIVITES

Article N1 – Constructions interdites

Le « ✓» signifie que la destination est autorisée ou interdite dans toute la zone, sauf mention contraire indiquée.

Destination et sous-destination	Interdit	Sous-condition	Autorisé
Exploitation agricole et forestière			
Constructions à destination agricole			✓
Constructions à destination forestière			✓
Habitation			
Logement		N, Nt	
Hébergement		N, Nt	
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerces de détails	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activité de service, avec accueil d'une clientèle		Na, Nt	
Hébergement hôtelier et touristique		Na, Nt	
Cinéma	✓		
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		✓	
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et de spectacle	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau		Na	
Centre de congrès et d'exposition	✓		

1.2 – Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au règlement graphique, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

1.3 – Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sein de l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme et suivant sont interdits.

1.4 – Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.

1.5 – Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article N2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article N2 – Constructions soumises à conditions

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous réserve :

- De ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- D'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2.1 – Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural.

2.2 – Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

2.3 – Les annexes à destination d'habitation.

2.4 – L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à destination d'habitation.

2.5 – Les constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.6 – Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2.7 – **En secteur Na**, seuls sont admises les constructions et installations à destination des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux, et d'hébergements hôteliers et touristiques, à condition d'être liées à une activité économique.

2.8 – **En secteur Nt**, seules sont admises les constructions et installations à destination d'hébergements hôteliers et touristiques, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les habitations à condition d'être liées à une activité de tourisme et/ou au loisirs.

2.9 – Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile noire, le changement de destination à destination d'habitation est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.10 – Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile rose, le changement de destination en activité est admis, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

En application du 2° de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 – Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N, hormis en secteur Na et Nt, pour les constructions à destination d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole :

- L'emprise au sol totale des extensions des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes ou de l'extension des annexes existantes à la d'approbation du PLU est limitée à 40 m^2.
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLU.

En secteur Na, l'emprise au sol des constructions est limitée à XXX% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière du secteur.

En secteur Nt, l'emprise au sol des constructions est limitée à XXX% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière du secteur.

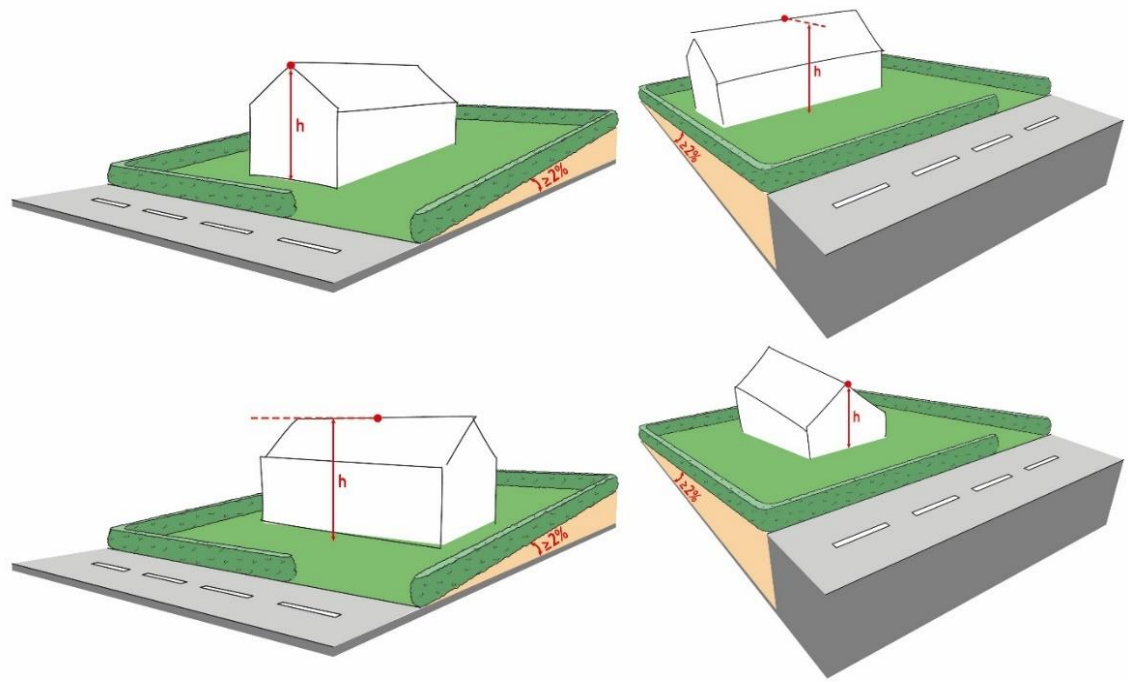
Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

3.2 – Hauteur des constructions

3.2.1 – Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

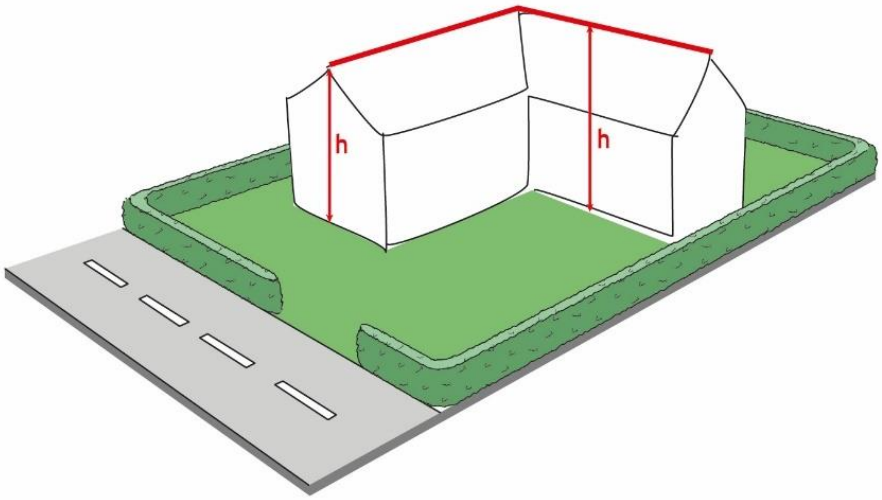
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon par rapport à la voie ouverte à la circulation sur laquelle donne l'accès principal de la construction.



3.2.2 – Constructions à pans

La hauteur maximale ne doit pas excéder :

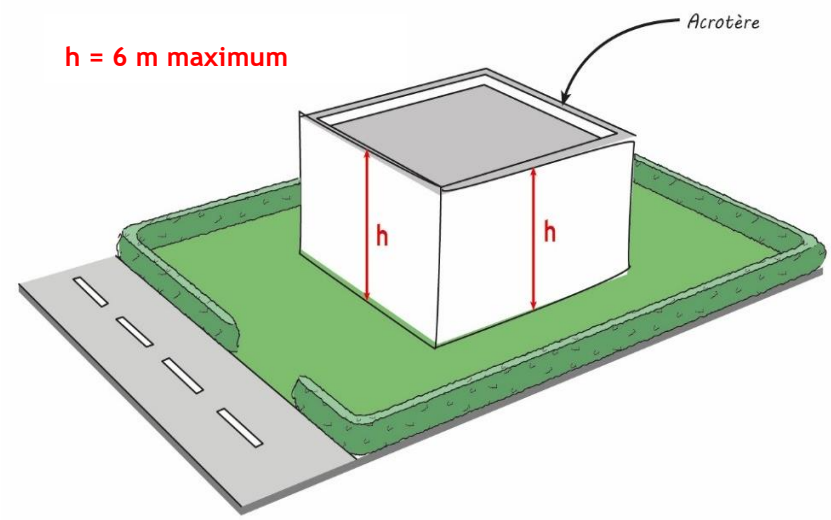
Destination des constructions	Hauteur maximale admise (h)
Constructions à destination d'habitation, de commerce et activités de service, et de bureaux	8.50 mètres
Constructions à destination agricoles et forestières	14 mètres



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.2.3 – Constructions en toiture plate

Lorsqu'une construction possède une toiture plate, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 6 mètres à l'acrotère.



3.2.3 – Règles alternatives

Une hauteur différente est autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les silos nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

3.3 – Implantation des constructions

3.3.1 – Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Le long de la RD 2060, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie, sur une profondeur de 75 mètres en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Les constructions agricoles de stockage (matériel, production, etc.) doivent observer un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement. Néanmoins, lorsque ces constructions sont

constituées d'un mur aveugle sur l'alignement et orientée vers la cour de l'exploitation, n'entrainant donc pas de manœuvre sur le domaine public, une dérogation à ces 10 mètres est possible.

3.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

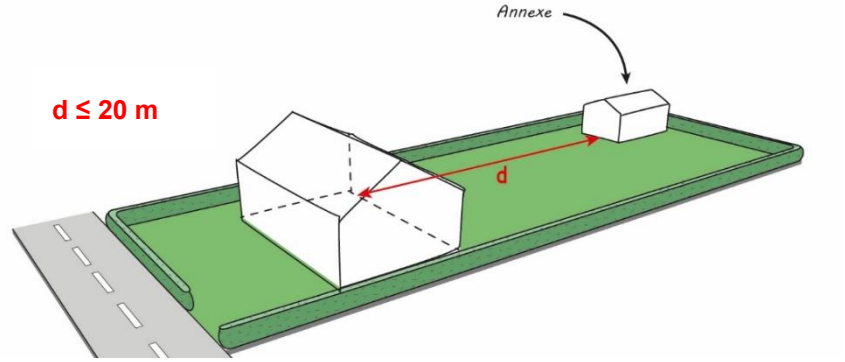
Les constructions à destination agricole devront respecter une distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins également à la différente d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 10 mètres, sauf pour les constructions à destination d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante (U).

3.3.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes et les piscines des constructions à destination d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.



3.3.5 – Règles alternatives

Une implantation différente des constructions sera autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité

Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – Aspect extérieur des constructions

4.1.1 – Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc.).

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisées pour les extensions (vérandas, verrières, et les extensions vitrées) et les annexes indépendantes (abris de piscine, serre). Dans ces cas, les pentes ne sont pas règlementées.

4.1.2 – Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 10 m², les dispositions du 4.1 ne sont pas applicables.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme), des dispositions différentes du 4.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

4.1.3 – Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à l'exception des constructions à destination d'activités où ceux-ci sont autorisés.

Le blanc pur (RAL 9010) est interdit.

Des teintes et des tonalités différentes à celles énoncées ci-dessous sont admises pour l'animation ponctuelle des façades.

Constructions principales à destination d'habitation et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à destination d'habitation doit être situé entre 0,20 m et 0,50 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au droit du milieu de la façade règlementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Constructions annexes à destination d'habitation

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Constructions à destination agricole ou d'activités

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

4.1.4 – Toitures

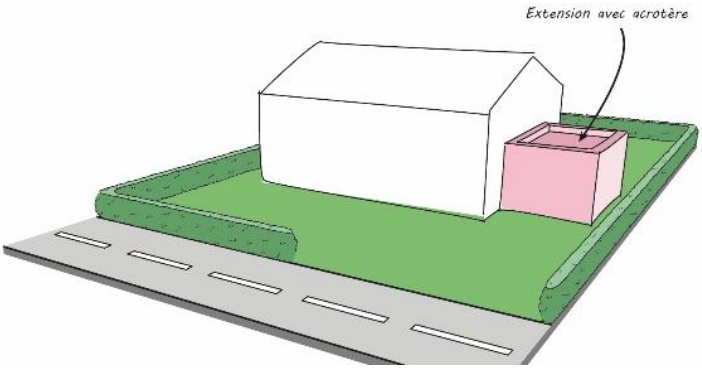
Constructions principales à destination d'habitation et leurs extensions

Pente et pans

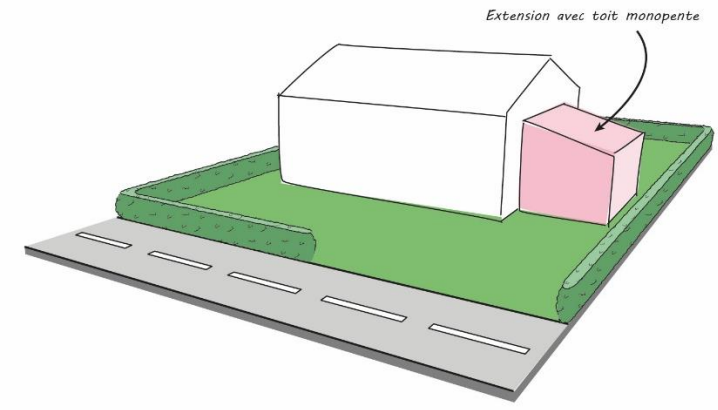
La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Lorsque l'extension comporte deux pans, celle-ci devra avoir la même pente que la construction principale existante.

Les toitures plates ou inférieures à 3° sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction n'excédant pas 50% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction et qu'elles soient masquées par un acrotère.



Les toitures comprises entre 3° et 35° sont autorisées uniquement pour les appentis accolés au pignon de la construction principale.



Aspect et teintes

Pour les toitures à pan, seules les ardoises, tuiles plates et/ou aspect ardoisé seront autorisées ainsi que des matériaux d'aspect similaire.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisée, zinc, ou de teintes similaires seront autorisées.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Constructions annexes indépendante à destination d'habitation

Sont autorisées pour les construction annexes indépendantes :

- Soit les toitures avec au moins un pan dont la pente est adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.
  Soit les toitures plates végétalisées.

Constructions à destination agricole et à destination d'activité

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

Installations de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales.

La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer en surélévation de la toiture, selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.1.5 – Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

Pour les constructions existantes, les percements doivent être réfléchis en s'inspirant des proportions des percements du bâti existant.

4.1.6 – Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La mise en place de brise-vue en matériaux naturels ou précaires est interdite (toile, paillage, claustra bois etc.).

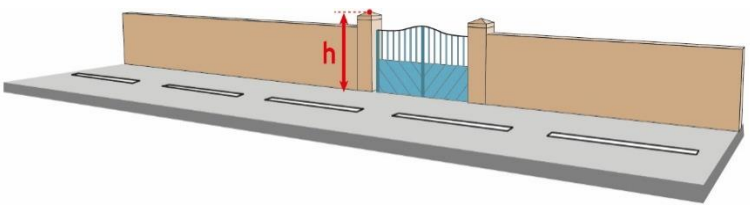
La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol, sauf pour les clôtures situées en forêt dont la hauteur est fixée à 1,20 m maximum par rapport au niveau naturel du sol et à 30 cm au-dessus du sol pour les systèmes à mailles.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entrainent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation publique

Seuls sont autorisés :

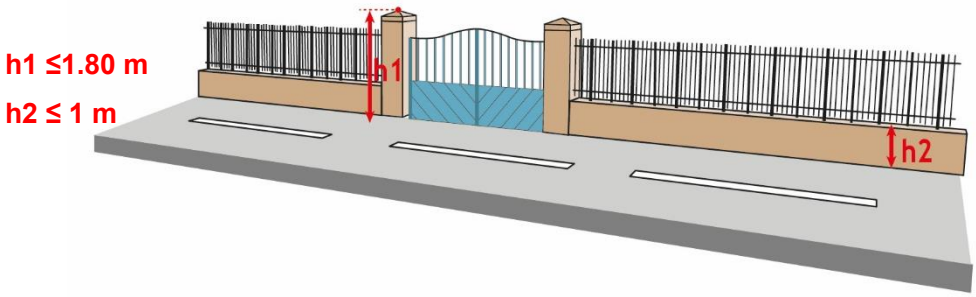
- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.



h ≤ 1.80 m

- Le grillage doublé d'une haie naturelle.

- Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.



- Les clôtures constituées d'éléments simples et sobres (poteaux en bois, fils, …)

4.2 – Prescription des éléments du paysage à conserver (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches annexées au présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions

Une liste des essences végétales préconisées selon le sol et l'usage est annexée au présent règlement.

5.1 – Coefficient de biotope

Non règlementé.

5.2 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

La plantation d'espèces invasives est interdite.

5.3 – Prescriptions des éléments du paysage à conserver (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une fiche en annexe du présent règlement, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées.

Article N6 – Stationnement

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

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il sera également refusé accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

7.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 – Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

8.2 – Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, le cas échéant, doit être compatible avec les caractéristiques du réseau et subordonné à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

8.3 – Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Non règlementé.

ANNEXES

Ces annexes permettent d'assurer une meilleure compréhension du règlement écrit. Sont présentés :

- Une liste des Essences végétales locales à préférer pour les aménagements paysagers ;
- Un lexique des termes clés de l'urbanisme.

ESSENCES VEGETALES LOCALES

Observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire
EcoPôle
3 rue de la Lionne – 45000 Orléans
02.38.53.53.59 - orbcentre@ecopole-regioncentre.fr

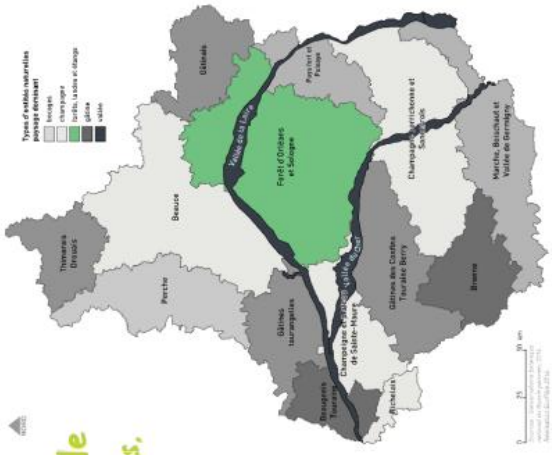
Conservatoire botanique national du Bassin parisien
UMS 2699 – Unité Inventaire et suivi de la biodiversité
Muséum national d'Histoire naturelle
61, rue Buffon – CP 53 – 75005 Paris-France
01.40.79.35.54 – cbnbp@mnhn.fr

ORB CENTRE VAL DE LOIRE

BASSIN PARISIEN

Planter local ?

Arbres et arbustes du Centre-Val de Loire



Entité naturelle
Forêt d'Orléans,
Sologne

Arbrisseaux et lianes *(hauteur à l'âge adulte inférieure à 1 m)*

Entité naturelle Forêt d'Orléans, Sologne

Plantation de haies — *Boisements* — *Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs* — *Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique*

Ajonc d'Europe

Ulex europaeus L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Persistant
Période de floraison	Mars à juillet
Humidité du sol	Sec à frais
pH du sol	Acide
Exposition	Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Plante fourragère après broyage
Toxique pour l'Homme

Ajonc nain

Ulex minor Roth

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Persistant
Période de floraison	Juillet à octobre
Humidité du sol	Frais à très humide
pH du sol	Acide
Exposition	Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Toxique pour l'Homme

Chèvrefeuille des bois

Lonicera periclymenum L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Juin à août
Humidité du sol	Assez sec à humide
pH du sol	Acide à faiblement calcaire
Exposition	Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Fleurs odorantes
Toxique pour l'Homme

Fragon petit-houx

Ruscus aculeatus L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Persistant
Période de floraison	Janvier-avril
Humidité du sol	Très sec à frais
pH du sol	Faiblement acide à calcaire
Exposition	Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Propriétés médicinales
Baies toxiques pour l'Homme

Lierre

Hedera helix L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Persistant
Période de floraison	Septembre-octobre
Humidité du sol	Sec à humide
pH du sol	Acide à calcaire
Exposition	Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Plante couvre-sol
Toxique pour l'Homme

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Forêt d'Orléans, Sologne

Plantation de haies — *Boisements* — *Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs* — *Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique*

Aubépine à deux styles

Crataegus laevigata (Poir.) DC.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril-mai
Humidité du sol	Frais à humide
pH du sol	Faiblement acide à calcaire
Exposition	Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Bon combustible
Porte-greffe
Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)

Aubépine à un style

Crataegus monogyna Jacq.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mai
Humidité du sol	Très sec à assez humide
pH du sol	Très variable
Exposition	Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Bon combustible
Porte-greffe
Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)

Bourdaine

Frangula alnus Mill.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mai
Humidité du sol	Sec à très humide
pH du sol	Acide à calcaire
Exposition	Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère ++
Toxique pour l'Homme
Utilisé en vannerie

Bruyère à balais

Erica scoparia L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Persistant
Période de floraison	Mai à juillet
Humidité du sol	Assez sec à assez humide
pH du sol	Acide
Exposition	Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Utilisée pour la fabrication de balais et de clôtures

Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mai à juillet
Humidité du sol	Sec à assez humide
pH du sol	Neutre à calcaire
Exposition	Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère ++
Faiblement toxique pour l'Homme
Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole *australis* (invasive)

Fusain d'Europe

Evonymus europaeus L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril-mai
Humidité du sol	Sec à frais
pH du sol	Faiblement acide à calcaire
Exposition	Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +
Toxique pour l'Homme
Fruits rose-violacés persistant longtemps sur l'arbuste
Charbon de bois ferme, outil de dessin (fusain)

Arbustes (hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Forêt d'Orléans, Sologne

Plantation de haies — Boisements — Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs — Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

Genêt à balais

Cytisus scoparius (L.) Link

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Mai à juillet	Toxique pour l'Homme
Humidité du sol	Assez sec à frais	Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole *reverchonii*
pH du sol	Acide	
Exposition	Pleine lumière	

UTILISATIONS POSSIBLES

Houx

Ilex aquifolium L.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Persistant	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai-juin	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Assez sec à humide	Toxique pour l'Homme
pH du sol	Très variable	
Exposition	Mi-ombre	

UTILISATIONS POSSIBLES

Noisetier, Coudrier

Corylus avellana L.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce allergisante +
Période de floraison	Janvier à mars	Fruits comestibles (noisettes)
Humidité du sol	Sec à assez humide	Assez bon combustible
pH du sol	Faiblement acide à neutre	
Exposition	Mi-ombre à ombre	

UTILISATIONS POSSIBLES

Groseillier rouge

Ribes rubrum L.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Avril-mai	Fruits comestibles (groseilles)
Humidité du sol	Humide	
pH du sol	Faiblement acide à neutre	
Exposition	Mi-ombre	

UTILISATIONS POSSIBLES

Néflier

Crataegus germanica (L.) Kuntze

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère +
Période de floraison	Mai-juin	Fruits comestibles blets (nèfles)
Humidité du sol	Assez sec à frais	Porte-greffe d'arbres fruitiers
pH du sol	Acide	Maladie : Feu bactérien
Exposition	Lumière à mi-ombre	

UTILISATIONS POSSIBLES

Prunellier

Prunus spinosa L.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère +
Période de floraison	Avril	Fruits comestibles à l'état blet (prunelles), parfois distillés
Humidité du sol	Sec à très humide	Porte-greffe d'arbres fruitiers
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Forêt d'Orléans, Sologne

Plantation de haies — *Boisements* — *Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs* — *Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique*

Rosier des champs

Rosa arvensis Huds.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère +
Période de floraison	Juin-juillet	
Humidité du sol	Sec à frais	
pH du sol	Acide à calcaire	
Exposition	Mi-ombre	

UTILISATIONS POSSIBLES

Saule marsault

Salix caprea L.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Mars-avril	Espèce allergisante +
Humidité du sol	Frais à très humide	
pH du sol	Acide à neutre	
Exposition	Pleine lumière	

UTILISATIONS POSSIBLES

Sureau noir

Sambucus nigra L.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Juin-juillet	Espèce mellifère ++
Humidité du sol	Assez sec à humide	Fruits comestibles cuits (distillerie, confitures)
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Mi-ombre à lumière	Fleurs très odorantes, utilisées en cuisine

UTILISATIONS POSSIBLES

Saule cendré

Salix cinerea L.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Mars-avril	Espèce allergisante +
Humidité du sol	Humide	
pH du sol	Très variable	
Exposition	Pleine lumière	

UTILISATIONS POSSIBLES

Saule roux

Salix atrocinerea Brot.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Mars-avril	Espèce allergisante +
Humidité du sol	Sec à très humide	
pH du sol	Acide	
Exposition	Pleine lumière	

UTILISATIONS POSSIBLES

Troène commun

Ligustrum vulgare L.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc ou marcescent	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai-juin	Espèce mellifère ++
Humidité du sol	Sec à frais	Espèce allergisante ++
pH du sol	Neutre à calcaire	Toxique pour l'Homme
Exposition	Lumière ou demi-ombre	Fleurs très odorantes

Arbustes (hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Forêt d'Orléans, Sologne

Plantation de haies

Boisements

Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs

Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

Viorne obier

Viburnum opulus L.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai-juin	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Frais à très humide	Toxique pour l'Homme
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	

UTILISATIONS POSSIBLES

Arbres

(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Forêt d'Orléans, Sologne

Plantation de haies

Boisements

Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs

Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

Alisier torminal

Sorbus torminalis (L.) Crantz

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mai
Humidité du sol	Assez sec à frais
pH du sol	Très variable
Exposition	Pleine lumière

UTILISATIONS POSSIBLES

PARTICULARITÉS
Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère +
Fruits parfois distillés
Excellent combustible
Maladie : Feu bactérien

Bouleau pubescent

Betula pubescens Ehrh

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril-mai
Humidité du sol	Marécageux
pH du sol	Acide
Exposition	Pleine lumière

UTILISATIONS POSSIBLES

PARTICULARITÉS
Espèce allergisante +++
Bon combustible

Charme

Carpinus betulus L.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril-mai
Humidité du sol	Assez sec à frais
pH du sol	Faiblement acide à neutre
Exposition	Mi-ombre à ombre

UTILISATIONS POSSIBLES

PARTICULARITÉS
Espèce allergisante ++
Excellent combustible
Bon brise-vent

Aulne glutineux

Alnus glutinosa (L.) Geartn.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mars-avril
Humidité du sol	Très humide
pH du sol	Acide à calcaire
Exposition	Lumière à mi-ombre

UTILISATIONS POSSIBLES

PARTICULARITÉS
Graines comestibles pour la faune
Espèce allergisante ++
Bois imputrescible

Bouleau verruqueux

Betula pendula Roth

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril-mai
Humidité du sol	Très variable
pH du sol	Acide à faiblement calcaire
Exposition	Pleine lumière

UTILISATIONS POSSIBLES

PARTICULARITÉS
Graines comestibles pour la faune
Espèce allergisante +++
Bon combustible

Châtaignier

Castanea sativa Mill.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Feuillage	Caduc
Période de floraison	Juin-juillet
Humidité du sol	Assez sec à frais
pH du sol	Acide
Exposition	Lumière à mi-ombre

UTILISATIONS POSSIBLES

PARTICULARITÉS
Espèce mellifère +++
Espèce allergisante +
Fruits comestibles (châtaignes)
Ravageur : Cynips du Châtaignier (insecte parasite)

Arbres *(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)* *Entité naturelle Forêt d'Orléans, Sologne*

Plantation de haies *Boisements* *Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs* *Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique*

Chêne pédonculé

Quercus robur L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril-mai	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Assez sec à humide	Espèce allergisante +++
pH du sol	Acide à neutre	Bon combustible
Exposition	Pleine lumière	

Érable champêtre

Acer campestre L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère +++
Période de floraison	Avril-mai	Espèce allergisante +
Humidité du sol	Sec à frais	Bon combustible
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Merisier

Prunus avium L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril-mai	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Assez sec à frais	Porte-greffe d'arbres fruitiers
pH du sol	Faiblement acide à neutre	Fruits amers (merises), parfois distillés
Exposition	Mi-ombre	Maladie : Sharka (maladie virale)

Chêne sessile

Quercus petraea (Mattuschka) Liebl.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Sec à frais	Espèce allergisante +++
pH du sol	Très variable	Bon combustible
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Frêne commun

Fraxinus excelsior L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère +
Période de floraison	Avril	Espèce allergisante ++
Humidité du sol	Très variable	Très bon combustible
pH du sol	Légèrement acide à calcaire	Maladie : Chalarose (champignon), en
Exposition	Lumière à mi-ombre	extension dans la région, plantation déconseillée

Orme champêtre

Ulmus minor Mill.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce allergisante +
Période de floraison	Mars-avril	Maladie : Graphiose (champignon)
Humidité du sol	Assez sec à très humide	Arbre rural traditionnel, souvent traité
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	en têtard
Exposition	Pleine lumière	

Arbres

Entité naturelle Forêt d'Orléans, Sologne

(hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Plantation de haies — *Boisements* — *Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs* — *Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique*

Saule blanc

Salix alba L.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		UTILISATIONS POSSIBLES
Feuillage	Caduc	
Période de floraison	Avril-mai	
Humidité du sol	Inondé une partie de l'année	
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Pleine lumière	

PARTICULARITÉS
Espèce mellifère ++
Espèce allergisante +
Arbre souvent traité en têtard pour la vannerie (osier)

Tremble

Populus tremula L.

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		UTILISATIONS POSSIBLES
Feuillage	Caduc	
Période de floraison	Mars-avril	
Humidité du sol	Frais à très humide	
pH du sol	Acide à calcaire	
Exposition	Pleine lumière	

PARTICULARITÉS
Espèce allergisante +

Pour en savoir plus sur la répartition des espèces, se référer à la base de données FLORA du CBNBP.

Crédits photos : MNHN-CBNBP (G. ARNAL, O. BESLIN, L. BOUDIN, J. CORDIER, R. DUPRE, S. GAUTIER, G. HUNAULT, M. LEBLANC, J. MORET, N. ROBOÜAM, E. VALLEZ), Francis OLIVEREAU.

LEXIQUE DES TERMES CLES

Les termes suivis d'un astérisque sont définis d'après le lexique national de l'urbanisme*

ACROTERE

L'acrotère est une saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

AFFOUILLEMENT

L'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et la ou les voies et emprises publiques.

ANNEXE*

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ATTIQUE

L'attique est un étage supérieur d'un édifice construit en retrait. Il peut s'agir du ou des deux derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas, au sens du présent règlement, un élément de façade*. Les saillies traditionnelles et éléments architecturaux ne font pas partis de l'attique*.

BATIMENT*

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CLOTURE

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.

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.

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.

CONSTRUCTION LEGERE

Une construction légère est une construction ne disposant pas de fondations, d'une emprise au sol inférieure à cinq mètres carrés et d'une hauteur inférieure à trois mètres. Ex : cabanon de jardin, local technique, etc.

ÉGOUT DU TOIT

L'égout du toit est la limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

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.

EXHAUSSEMENT

L'exhaussement est une opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface.

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.

FAÇADE*

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

HAUTEUR*

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point

le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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 qui joignent l'alignement de la voie et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE*

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

TERRAIN / UNITE FONCIERE

Le terrain (ou unité foncière) est un ensemble de parcelles contiguës, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, non séparé par une voie.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES*

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.