


DÉPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE BOISSETS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

RÈGLEMENT

<p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste O.P.Q.U. Géographe C.E.A.A. Patrimoine Spécialisation A.E.U. Membre de la S.F.U.</p> <p>Jean-Pierre LOURS Architecte D.P.L.G. Urbaniste O.P.Q.U. D.E.A. analyse & Aménagement Membre de la SFA</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine & D.P.L.G. D.E.A. Histoires socio-culturelles Enseignante à Chaillot</p> 	MODIFICATIONS :	1601
	ELABORATION PRESCRITE EN DATE DU 29 MAI 2015 PROJET ARRETE EN DATE DU 26 AVRIL 2017 APPROUVE EN DATE DU	Mars 2017

Atelier Atlante – Architecte Paysagiste

14 allée François 1^{er} 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32 - Fax. 02 54 42 73 04

Courriel : atelier.atlante@gmail.com

■ Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture

Tél. 02.47.05.23.00 – Fax. 02.47.05.23.01 – www.be-aua.com

S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : be-aua@wanadoo.fr

Siège social : 69, rue Michel Colombe 37 000 TOURS – Agence secondaire : 1, rue Guillaume de Varye, Résidence de l'Argentier 18 000 BOURGES

COMMUNE DE BOISSETS

SOMMAIRE

Titre 1 : Principes généraux	02
Titre 2 : Zones et secteurs	06
Zone U	07
Zone A	13
Zone N	18
Titre 3 : Annexes	21
Liste des emplacements réservés	22
Glossaire	23
Liste d'essences végétales conseillées	2

TITRE 1 : PRINCIPES GÉNÉRAUX

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de BOISSETS.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES**1° Rappel concernant les clôtures* :**

L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable.

2° Adaptations mineures, article L.152-4 du code de l'urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

3° Application de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :***Protection du cadre bâti***

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme) sur le règlement graphique, sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- Tous projets de démolition est soumis a permis de démolir.

Protection du cadre naturel

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques, se répartissent en 2 catégories :

- Les espaces boisés classés*, soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme,
 - Les éléments de paysage à protéger*, soumis à l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions qui se rapportent à ces éléments figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Arbres isolés Bosquets, haies et boqueteaux	Toute végétation arborée constitue un maillon dans la trame verte et les corridors écologiques, ils représentent des relais entre réservoirs de biodiversité. Tout déboisement, si nécessaire, doit se faire en plusieurs fois et doit être compensé par la plantation de nouveaux arbres adaptés au terrain.

ARTICLE 3 : ALEAS D'ARGILES

Sont regroupés sous cette appellation les sols fins de types argileux ; argiles, marnes, glaises ou limons se caractérisant par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment. Leur volume varie selon leur teneur en eau ; lors de périodes d'assèchement, ils se rétractent et lorsqu'il y a apport d'eau, ces sols « gonflent ».

Dans le cas de constructions envisagées, des précautions sont à prendre car les constructions bâties sur ce type de terrain peuvent être soumises à des mouvements différentiels entraînant des fissures. Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf. article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences.

A titre d'information :

Une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée. Cette dernière permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.

Les objectifs d'une telle étude sont : Reconnaissance de la nature du sol / Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles / Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

L'étude géotechnique spécifiée devra être conforme à la norme en vigueur et pourra comporter les missions suivantes : mission G1 : étude d'avant-projet / mission G2 : étude de projet / mission G3 : étude et suivi d'exécution.

Recommandations pour les constructions, il est judicieux :

- De réaliser des fondations appropriées (prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol / assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente / éviter les sous-sols* partiel, préférer les radiers ou les planchers* porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein).
- De consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés (prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs / prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables).
- D'éviter les variations localisées d'humidité (éviter les infiltrations d'eaux pluviales* à proximité des fondations / assurer l'étanchéité des canalisations enterrées / éviter les pompages à usage domestique / envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane,...)).
- De prendre des précautions lors de la plantation d'arbres (éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines / procéder à l'élagage régulier des plantations existantes).

Chaque Zone du titre II

comporte 3 chapitres traitant des rubriques ci-après :

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Article 1 : Destinations et sous destinations autorisées
- Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 6 : Stationnement

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Article 7 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article 8 : Desserte des terrains par les réseaux

TITRE 2

ZONE U

Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (se reporter au règlement graphique). Elle est opposable aux tiers, et ses principes devront être respectés.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE U1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Uj, sont autorisés les destinations et sous-destinations ci-dessous

Habitation

Commerces et activités de services

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement touristique

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

- Bureau

Dans les secteurs Uj, sont autorisés les destinations et sous-destinations ci-dessous

Seuls sont autorisés les locaux accessoires à l'habitation et les abris de prés.

ARTICLE U2 – INTERDICTION ET AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone U

Interdictions

- Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;
- Les nouvelles exploitations agricoles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- Le camping pratiqué isolément, les terrains de camping et les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Uj (sous réserve du respect de l'article U1)

Autorisations sous conditions

- Les aménagements des constructions et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;

- Les constructions artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Uj

Autorisations sous conditions

- Les locaux accessoires à l'habitation* d'une superficie maximum cumulée de 20 m².
- Les abris de prés ouverts, sur 2 ou 3 côtés, d'une superficie maximum de 20 m² limités à 1 par tranche de 5000 m² de terrain.

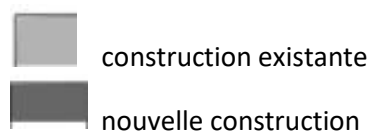
CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les parcelles faisant l'objet d'une OAP, se référer à cette dernière en plus du présent règlement.

Par rapport à la voie

- Pour les éléments bâtis repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement* ou retrait*) ;
- Toute nouvelle implantation ne devra pas porter atteinte aux éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme.
- Les constructions principales doivent être édifiées, soit :
 - Cas 1 / à l'alignement* des voies publiques existantes, lorsque :
 - a) la construction se situe entre deux constructions déjà à l'alignement*
 - b) la construction se situe en limite de parcelle dont la construction est déjà à l'alignement*, l'implantation de la construction pourra se faire par le pignon* ou le mur gouttereau*.



- Cas 2 : en retrait* selon le recul des implantations existantes de part et d'autre et dans une bande de 20 m comptée depuis la limite avec le domaine public.

Limites séparatives

- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale ;

- Si un retrait* est préservé sur une des limites, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux accessoires* de moins de 10 m², cependant ceux-ci ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Hauteur

Dans la zone U

- La hauteur des constructions principales mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser 11.00 m au point le plus haut ;
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions* destinées à relier 2 bâtiments existants, à condition que la hauteur de la toiture terrasse* ne dépasse pas la hauteur, à l'égout, du bâtiment principal et qu'elle ne dépasse pas 20% maximum de l'emprise de l'ensemble de la toiture après extension* ;
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits*.
- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 8.00 m au point le plus haut.

Sont interdits

- Toute surélévation sur un bâtiment repéré au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme

Dans les secteurs Uj

- La hauteur des locaux accessoires, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis ou à deux pans, ne peut dépasser 3.00 m au point le plus haut.
- La hauteur des abris de prés, mesurée à partir du sol naturel existant, en appentis, ne peut dépasser 3.20 m au point le plus haut.

ARTICLE U4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation au contexte

- Les déblais et remblais de plus de 60 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.

Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservée. Le bâtiment annexe (c'est-à-dire local accessoire) étant toujours d'un gabarit* inférieur à celui de la construction principale.
- La composition des constructions, sur une même unité foncière, doit tenir compte des ouvertures existantes sur les façades* principales.
- Une distance d'au moins 4.00 m devra être respectée entre deux bâtiments non contigus situés sur un même terrain.

Aspect extérieur

Bâtiments principaux et extensions

- Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture et non pas en saillie ;
- Les châssis de toit doivent être implantés sur une seule rangée, toutefois, dans le cas spécifique où la hauteur de couverture permet d'éclairer deux niveaux, un second niveau d'ouverture sera possible. Ils seront de même dimension.

- Les châssis de toit seront de forme rectangulaire, ils auront obligatoirement leur plus grand côté dans le sens de la pente, et ne doivent pas excéder la largeur des ouvertures présentes en façade ;
- Les pentes de toit devront être à 45° ou similaire aux toitures existantes en cas d'extension du bâtiment principal, exception faite des parties autorisées en toiture-terrasse ;
- Les couvertures des toits à 2 pentes seront réalisées à partir de tuile plate (60 unités / m² minimum) de couleur ocre claire vieillie panachée à l'exclusion du rouge.
- Les matériaux prévus pour être recouverts ne devront pas être employés à nu ;
- Les volets roulants sont proscrits sauf si les volets battants sont conservés et que le coffre est non visible en position d'ouverture ;

Locaux accessoire de moins de 20 m²

- Ils seront soit :
 - en bardage bois avec une couverture de teinte sombre et neutre (le rouge est interdit).
 - en matériaux enduits avec une couverture réalisée à partir de tuile plate (60 unités / m² minimum) de couleur ocre claire vieillie panachée à l'exclusion du rouge.

Abris de près de 20 m² maximum

- Ils seront :
 - ouverts sur 2 à 3 côtés.
 - en bardage bois avec une couverture de teinte sombre et neutre (le rouge est interdit).

Clôtures et portails

- Les murs de clôtures repérés devront être maintenus et restaurés à l'identique
- Les portails et portillons seront peints dans une teinte sombre et mate ;
- Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 2.00 m de haut, elles seront soit constituées d'un mur plein, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.
- Les clôtures en limites séparatives ne dépasseront pas 2.00 m de haut, elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage (souple ou rigide).

De plus, pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme

- Conserver la perception sur le bâtiment repéré ;
- Toute nouvelle implantation ne devra pas porter atteinte aux éléments bâtis repérés ;
- Maintenir la qualité architecturale des façades en n'appliquant pas de matériaux présentant une incompatibilité sanitaire avec le support ;
- Maintenir les percements correspondant à l'organisation équilibrée de la façade ;
- Tout nouveau percement devra maintenir l'équilibre de la façade ;
- Les types de menuiseries du bâtiment devront présenter une homogénéité de traitement.

Sont interdits :

- La mise en peinture, hors technique de badigeon à la chaux, des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit* traditionnel...

ARTICLE U5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces de circulation et stationnements

Dans l'ensemble de la zone U

- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable*;
- Les espaces de stationnement disposeront d'un système de noue plantée de haies d'essences locales afin d'assurer la collecte des eaux de pluie.

Taux d'espace en pleine terre* et revêtement perméable*

Dans la zone U

- Préserver 40% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre* ou revêtement perméable*d'origine naturelle.

Dans les secteurs Uj

- Préserver 90% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre* ou revêtement perméable* d'origine naturelle.

Prescriptions végétales

- Les abords* de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
 - * Chaque haie devra être composée d'au moins deux essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

ARTICLE U6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

- Deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière ;
- Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination.
- Pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de cette dernière.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U7 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, toute unité foncière* doit avoir un accès* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR* en vigueur.

ARTICLE U8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées*

- Toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordé par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales*

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits provenant de la propriété, seront à la charge du constructeur
- La collecte des eaux pluviales* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

5 – Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE A

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ae

Exploitation agricole et forestière

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Habitation

- Logements nécessaires et liés à l'activité agricole et locaux accessoires.
- Extension mesurée des habitations existantes, non liées à l'activité agricole, et nouveaux locaux accessoires

Dans les secteurs Ae

Commerces et activités de services

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration

ARTICLE A2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A

Interdictions

- Toutes occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'activité agricole ou non mentionnées à l'article A1 ;
- Toutes occupations et utilisations susceptibles de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux le long de la Vaucouleurs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- Le camping* pratiqué isolément et la création de terrains de camping* de tous types.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ae

Limitations

- Les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements publics ;

- Les exhaussements* et affouillements* à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou à la défense incendie ;
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique ;
- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction de nouveaux locaux accessoires dès lors que ces extensions ou locaux accessoires ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont limitées à 30% maximum de l'emprise au sol* du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.
 - Les locaux accessoires doivent être implantés à une distance maximale de 20 m du bâtiment d'habitation principal et leur surface cumulée doit être inférieure ou égale à 50 m².

Dans les secteurs Ae

Limitations

- L'extension des constructions artisanales existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les nouvelles constructions artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores ;
- Pour le secteur Ae du haras de Bonneville, les nouvelles constructions à usage de restauration destinées au fonctionnement de ce dernier.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 – VOLUMETRIE

Hauteur

Dans la zone A

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 11.00 m au point le plus haut pour les bâtiments à destination agricole. Dans le cas d'équipements techniques spécifiques, dûment justifiés, cette hauteur pourra être portée à 14.00 m.
 - 11.00 m au point le plus haut pour les constructions à destination d'habitation.
 - 8.00 m au faîtage pour les locaux accessoires à l'habitation.
- Des dispositions différentes peuvent être admises :
 - dans le cas de restauration, extension* ou reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure.

Dans les secteurs Ae

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 7.00 m au point le plus haut pour les bâtiments à destination d'activités.

ARTICLE A4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation au contexte

- Les déblais et remblais de plus de 60 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.

Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservé. Le bâtiment annexe (local accessoire) étant toujours d'un gabarit* inférieur à celui de la construction principale.
- Toute nouvelle implantation ne devra pas porter atteinte aux éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs Ae

- L'extension des constructions existantes ne pourra être supérieure à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant.
- Les nouvelles constructions autorisées à destination d'activités ne pourront dépasser 30% de l'unité foncière.

Aspect extérieur

1. Dispositions générales

Pour les bardages* métalliques (toiture et façade*), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, sont interdits le blanc pur et les teintes vives ou criardes.

Pour les enduits*, le blanc pur et les teintes vives ou criardes sont interdits.

2. Dispositions particulières

2.1 Pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités artisanales autorisés en Ae

Sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit* traditionnel...
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture ;
- Les pentes de toit non comprises entre 17° et 26 ° pour les bâtiments agricoles.

2.2 Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme

- Conserver la perception sur le bâtiment repéré ;
- Toute nouvelle implantation ne devra pas porter atteinte aux éléments bâtis repérés ;
- Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture et non pas en saillie ;
- Les châssis de toit doivent être implantés sur une seule rangée, toutefois, dans le cas spécifique où la hauteur de couverture permet d'éclairer deux niveaux, un second niveau d'ouverture sera possible. Ils seront de même dimension.
- Les châssis de toit seront de forme rectangulaire, ils auront obligatoirement leur plus grand côté dans le sens de la pente, et ne doivent pas excéder la largeur des ouvertures présentes en façade ;
- Les volets roulants sont proscrits sauf si les volets battants sont conservés et que le coffre est non visible en position d'ouverture ;
- En cas d'extension, la pente de toit reprendra celle du bâtiment dont il constitue l'extension ;
- Les couvertures des toits à 2 pentes seront réalisées à partir de tuile plate (60 unités / m² minimum) de couleur ocre claire vieillie panachée à l'exclusion du rouge, sur les bâtiments d'habitation ;
- Les matériaux prévus pour être recouverts ne devront pas être employés à nu ;

- Maintenir la qualité architecturale des façades en n'appliquant pas de matériaux présentant une incompatibilité sanitaire avec le support ;
- Maintenir les percements correspondant à l'organisation équilibrée de la façade ;
- Tout nouveau percement devra maintenir l'équilibre de la façade ;
- Les types de menuiseries du bâtiment devront présenter une homogénéité de traitement.
- Les portails et portillons seront peints dans une teinte sombre et mate ;

2.3 Clôtures*, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière,

- Elles seront soit constituées d'un mur plein, soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage, sans muret.

Sont interdits :

- Les clôtures sur rue d'une hauteur supérieure à 2.00 m de haut.
- Les clôtures* non perméables, à proximité des boisements, pour permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE A5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A

- Pour les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les abords* de toute construction doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
 - Chaque haie devra être composée d'essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;

Dans les secteurs Ae

- 60% de l'unité foncière seront traités en espaces verts ;

ARTICLE A6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A7 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès des véhicules

- Les accès* doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à limiter au maximum la gêne et les risques pour la circulation publique.

Voirie

- Les voies* automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.

Desserte

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit être réalisée en dehors des voies* publiques, soit sur le terrain d'assiette* liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.

Article A8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation**Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public ; Les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.

2 – Assainissement – eaux usées***Réseau de collecte des eaux usées* domestiques ou assimilées existant**

- Toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordé par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales*

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits provenant de la propriété, seront à la charge du constructeur
- La collecte des eaux pluviales* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ZONE N

Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour le secteur Nh. Elle est opposable aux tiers, et ses principes devront être respectés.

CHAPITRE 1 : USAGE des sols et destination des constructions

ARTICLE N1 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone N

Interdictions

- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières ;
- le camping* pratiqué isolément et la création de terrains de camping* de tous types.
- les clôtures* pleines implantées perpendiculairement à la Vaucouleurs.

Sont autorisées sous conditions

- Les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

Dans le secteur Nh

Sont autorisées sous conditions

- Les interventions de restauration sur la ferme historique de La Tasse ;
- La reconstruction d'anciens bâtiments dans la continuité de ceux existants pour refermer la délimitation de l'espace de cour et retrouver la cour fermée d'origine.

Dans le secteur Nø

Sont autorisées sous conditions

- La construction de vestiaire et sanitaire pour les équipements de sports et de loisirs existants à la date d'approbation du PLU, d'une surface maximum cumulée de 50 m² ;
- L'extension de l'orangerie dans le parc du Douaire d'une superficie maximum de 200 m² de surface de plancher.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :

Dans le secteur Nh

- Toute surélévation d'un bâtiment repéré au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme est interdite.

- En cas de reconstruction, la hauteur au point le plus haut ne pourra dépasser celle des bâtiments voisins.

Dans le secteur N4

- 4.50 m au faîtage pour le bâtiment réservé aux sanitaires et vestiaires.
- 8.00 m au faîtage pour l'orangerie dans le parc du Douaire.

ARTICLE N4 – QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**Adaptation au contexte**

- Les déblais et remblais de plus de 60 cm de dénivelé, sont interdits, afin de s'implanter au plus proche du terrain existant.
- Dans le secteur Nh « Ferme de la Tasse » : toute implantation de bâtiments dans l'espace central dégagé est interdite.

Aspect extérieur

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables*.
- Les constructions nécessaires aux équipements de sports et de loisirs ainsi que l'extension de l'orangerie seront en bardage bois et/ou murs de pierre avec couverture en tuile plate (60 unités/m² minimum) de couleur ocre claire vieillie panachée à l'exclusion du rouge.
- Dans le secteur Nh « Ferme de la Tasse » : se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE N5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les abords* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
 - Chaque haie devra être composée d'essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
- Dans le secteur Nh, le principe de la mare devra être maintenu ainsi que son accompagnement paysager, se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N6 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Sans objet

Article N7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
 - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
 - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées*

Réseau de collecte des eaux usées* domestiques ou assimilées existant

- Toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordé par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales*

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).
- En cas d'impossibilité avérée de gérer l'ensemble des eaux pluviales sur l'unité foncière, par la rétention et/ou l'infiltration des eaux, il pourra être demandé une autorisation d'évacuer les eaux pluviales vers le réseau public lorsqu'il existe. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits provenant de la propriété, seront à la charge du constructeur
- La collecte des eaux pluviales* de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée, celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée (notamment, déclaration légale des sources d'approvisionnement en eau autre que le réseau de distribution public). Celle-ci doit respecter l'arrêté ministériel du 21.08.08.

4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

TITRE 3

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Numéro de parcelles	Désignation de l'opération	Superficie en m ²	Bénéficiaire de l'opération
1	143p	Aménagement d'une liaison douce	205	Commune
2	60p	Aménagement d'une liaison douce	653	Commune
3	83p	Aménagement d'une liaison douce	484	Commune
4	126p	Aménagement d'un nouvel accès au Parc du Douaire	230	Commune
5	85p, 86p, 143p	Aménagement d'un espace vert	1424	Commune

Glossaire

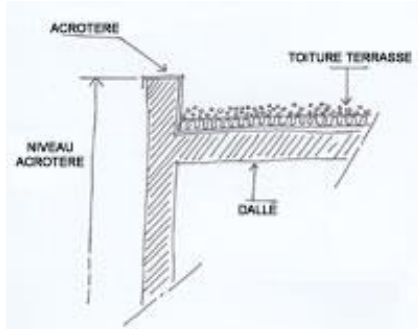
Sont portées dans le glossaire les définitions des mots suivis d'un « * »

Abords : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

Annexes / Locaux accessoires : On considère comme **local accessoire** à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine ...

Accès : Correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

Acrotère : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.



Affouillement : Action de creuser le sol.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Bardage : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

Camping (Habitations Légères de Loisirs, camping-car, caravanes, mobil-home/bungalow) : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

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

Clôture : 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). Néanmoins, la clôture peut 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 d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

Construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même destination.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Eaux usées : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple). L'assainissement de la ville est de type séparatif.

Egout du toit : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

Energies renouvelables : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le [Soleil](#) (rayonnement), mais aussi la [Lune](#) (marée), la [Terre](#) (énergie géothermique) et le Vent (énergie éolienne).

Espaces boisés classés : Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain. Selon l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : C'est un ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension communique avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

Faîtage : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

Habitat individuel : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.

Limites séparatives / limites parcellaires : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

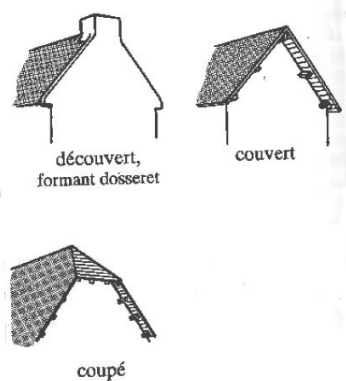
Locaux accessoires / Annexes : On considère comme **local accessoire** à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine ...

Mur gouttereau : Dans une construction, le mur gouttereau est le mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau.

Niveau : Étages constituant un ensemble construit, est compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 2 niveaux = R + 1 étage. Un niveau est compté pour 3 mètres.

Personne à Mobilité Réduite (PMR) : Toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que par exemple : personnes souffrant de handicaps sensoriels, intellectuels, les passagers en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes portant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, parents avec enfants (y compris enfant en poussette). Définition utilisée au niveau internationale validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (source : CERTU)

Pignon : Partie du mur triangulaire délimitée par les toitures.



Source : Dicobat

Plancher : Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

Pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées* ou pluviales*).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Retrait : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

Revêtements perméables : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux

Rez-de-Chaussée : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

Servitudes : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

Sol ou terrain naturel : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

Solutions liées au développement durable : mise en place de techniques d'économie ou de production d'énergie.

Sous-sol : Étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Terrain ou unité foncière : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain d'assiette : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Toiture terrasse : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

Voie / Voirie de circulation : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. [Article R110-2](#) du code de la route.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

Voie ouverte au public : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs du glossaire.

Liste des essences végétales conseillées

Les haies :

Les haies champêtres et bocagères permettent de lutter contre l'érosion des sols et jouent également rôle de brise-vent, de réservoir d'eau et de régulateur thermique. Elles permettent l'équilibre des espèces à la fois comme habitat mais aussi comme éléments du réseau de corridor pour la faune.

Elles sont composées d'arbres et d'arbustes d'espèces champêtres :

Arbustes :

Acer campestre / Erable champêtre
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Carpinus betulus / Charme commun
Crataegus monogyna / Aubépine
Rubus idaeus / Framboisier
Corylus avellana / Noisetier
Prunus spinosa / Prunellier
Euonymus europaeus / Fusain d'Europe
Syringa vulgaris / Lilas commun
Rosa canina / Eglantier
Ligustrum vulgare / Troène commun
Viburnum opulus / Viorne obier
Sambucus nigra / sureau noir
Hippophae rhamnoides / argousier

....

Arbres :

Acer campestre / Erable champêtre
Fagus sylvatica / Hêtre
Sorbus aria / Alisier blanc
Castanea sativa / Châtaignier
Quercus robur / Chêne pédonculé
Quercus petraea / Chêne sessile
Fraxinus excelsior / Frêne
Prunus avium / Merisier
Sorbus aucuparia / Sorbier des oiseleurs
Alnus glutinosa / Aulne
Carpinus betulus / Charme commun
Ulmus campestris / Orme champêtre

....

Plantes grimpantes :

Vitis vinifera / Vigne
Parthenocissus quinquefolia / Vigne vierge
Rosa / Rosier
Clematis / Clématite
Wisteria / Glycine