VILLE DE NOISIEL

# Plan Local d'Urbanisme

**Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU**

Approuvée par délibération du Conseil Municipal
en date du 12 décembre 2022

## 3.4. Règlement de la zone UP

Dossier approuvé par le Conseil Municipal
en date du 8 février 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Municipal en date du 28 juin 2021

Espace Ville scop

# 2. Cadre général d'application du règlement

- ***Champ d'application***

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Noisiel.

- ***Rappel***

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2007.

Les travaux d'édification de clôture sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2007.

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2014.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

- ***Risques et nuisances***

Toute construction devra tenir compte du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) qui vaut Prévention des Risques (PPR) par application de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement (décret d'application n°95-1089 du 5 octobre 1995), puis du PPRi à l'approbation de ce dernier.

Concernant les nuisances sonores, les constructions devront prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

- ***Composantes particulières du plan de zonage***

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

- ***Adaptations mineures***

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

- ***Participation des constructeurs***

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

- ***Aires de stationnement***

En application de l'article L. 151-33, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

<u>En zone UP4 des dispositions spécifiques s'appliquent :</u> En application des articles L.151-33 et R431-26 du code de l'urbanisme, tout ou partie des places de stationnement exigibles pourront être réalisées sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet sous réserve qu'il soit situé à moins de 500 m de celui-ci et que le pétitionnaire justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement. En cas de destinations différentes permettant le foisonnement des places de stationnement et à condition que ces dernières soient localisées au sein de la zone ou à proximité immédiate.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En application des dispositions de l'article R 151-45 du code de l'urbanisme, le règlement peut minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

Les dispositions de l'article 12 de la zone UP4 précisé les conditions relatives à la localisation, à la mutualisation et au foisonnement des places de stationnements au sein d'une opération d'aménagement comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations.

- ***Précision concernant l'application des règles vis-à-vis des secteurs :***

Les règles qui s'appliquent au sein des secteurs (UA1, N*…) sont celles de la zone principale (UA, N…) sauf indication contraire dans le corps du règlement.

- ***Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols***

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU et les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la règlementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

- ***Règles de construction***

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et règlementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

- ***Accessibilité des personnes handicapées***

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme.

- ***Constructibilité des emplacements réservés***

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- ***Les corridors écologiques***

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte. Tout aménagement ou construction susceptible de porter atteinte au corridor écologique, mis à part pour des infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif pour lesquelles il sera néanmoins nécessaire d'assurer un rétablissement fonctionnel de du corridor concerné, est interdite.

- ***Les espaces verts protégés***

Des « espaces verts protégés », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

- ***Les Espaces Boisés Classés (EBC)***

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dudit code.

- ***Plan des Surfaces Submersibles (PSS)***

Le Plan des Surfaces Submersibles de la vallée de la Marne sur le territoire de la commune de Noisiel a été approuvé par décret en date du 19 juillet 1994. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par le PSS, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PSS~~I~~ qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

- ***Aléa retrait-gonflement des argiles***

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

- ***Dispositions relatives à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti :***

Afin de préserver et de mettre en valeur les bâtiments remarquables identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les dispositions suivantes sont applicables.

La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification.

Tous les travaux réalisés sur les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- *des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;*
- *de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;*
- *des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.*

- ***Collecte des déchets et des ordures ménagères***

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

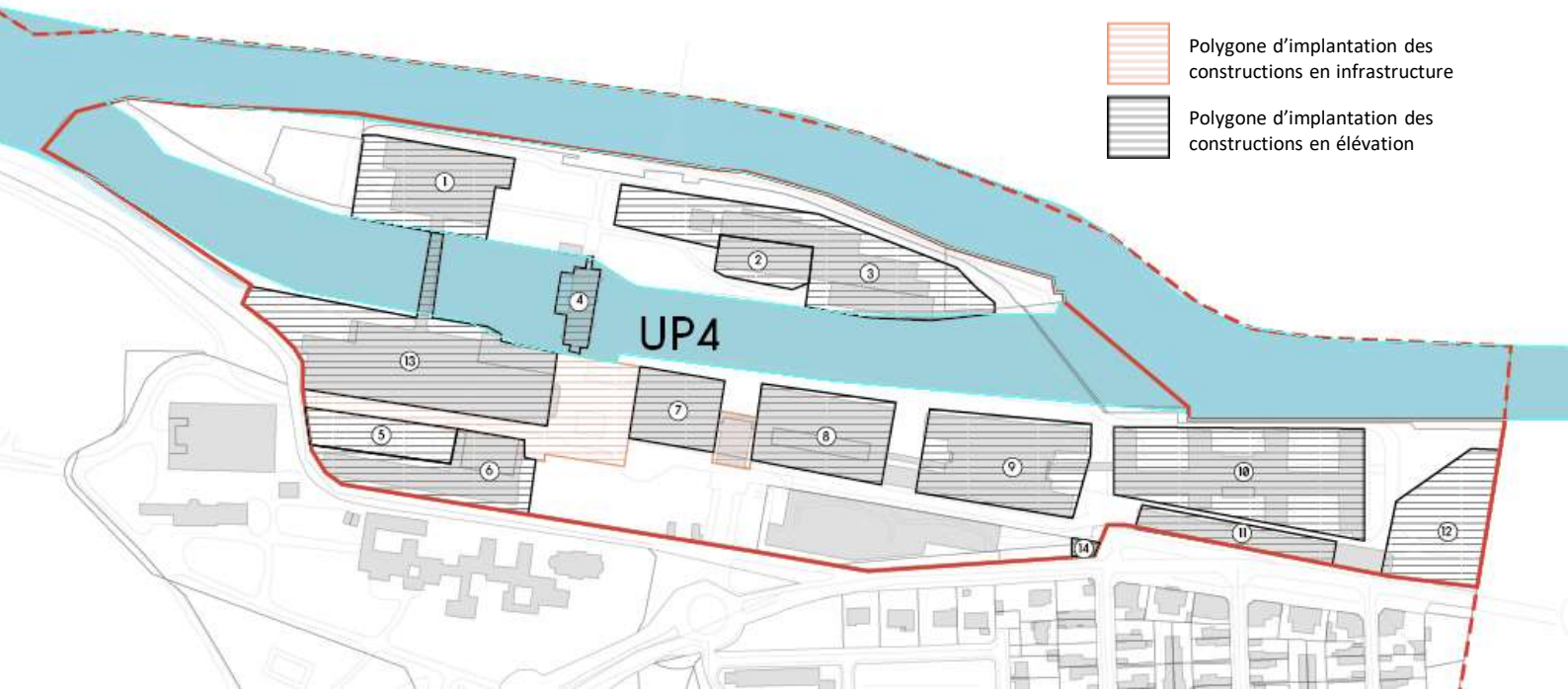
Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation) hormis dans le cas de la mise en place d'un mode de collecte type « borne d'apport volontaire ».

- ***Energie :***

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres (loi n° 80-531 du 15/07/1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur).

Au sein des zones UP1, UP2, UP4, UE, UB et UH, le raccordement au réseau de géothermie devra être privilégié lorsque le terrain concerné est compris dans un des périmètres ou il est techniquement possible (Cf. carte du réseau en annexe du présent PLU).

## UP4 La Chocolaterie




*Extrait indicatif du document graphique.*

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

### Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

#### 1. Les destinations et sous destinations interdites

*En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.*

**Sont interdites :**

- Au sein des polygones n° 1, 2, 4 et 6 identifiés sur le document graphique, les constructions à destination de logement
- Pour l'ensemble de la zone, les constructions à destination principale :
    - D'entrepôt
    - D'industrie

**Par ailleurs, sont également interdits :**

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

#### 2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

*En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.*

**Sont autorisées sous conditions :**

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve de présenter un aspect architectural prenant en compte les constructions originelles et que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre.

## 1. L'implantation des constructions par rapport à la voie

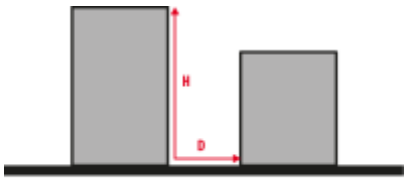
- Les constructions en élévation s'implantent librement au sein des *polygones d'implantation des constructions en élévation* identifiés sur le document graphique.
- Les autres constructions s'implantent à la fois au sein des *polygones d'implantation des constructions en élévation* et *des Polygones d'implantation des constructions en infrastructure*.
- Toutefois les équipements et éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement du site ainsi que les espaces de stationnement enterrés ou semi-enterrés peuvent s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

## 2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions en élévation s'implantent librement au sein des *polygones d'implantation des constructions en élévation* identifiés sur le document graphique.
- Les autres constructions s'implantent à la fois au sein des *polygones d'implantation des constructions en élévation* et *des Polygones d'implantation des constructions en infrastructure*.

## 3. L'implantation des constructions sur un même terrain

- Lorsque les constructions sont non contigües au sein d'un même polygone d'implantation elles s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres,**




D = H/2
Minimum : 8 mètres

**Disposition particulière :**

- Dans le cas d'une construction nouvelle présentant une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres et se développant uniquement à RDC, la distance minimum d'implantation par rapport à une construction existante est ramenée **à un minimum de 4 mètres.**

## 4. L'emprise au sol des constructions

- Au sein des polygones d'implantation identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

**Au sein des polygones d'implantation n°1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13 et 14 identifiés sur le document graphique :**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **l'emprise existante** à la date d'approbation du présent règlement (possibilité de retrouver le volume initial (jardins clos et patios)). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques ou installations nécessaires au fonctionnement du site.
- Sur le lot 1, une emprise supplémentaire limitée à 10% de l'emprise des constructions existantes est autorisée, uniquement pour des constructions à RDC et implantées en priorité sur des espaces non boisés.
- En dehors des polygones, sont autorisés l'implantation des espaces de stationnement, des équipements et installations nécessaires au fonctionnement du site.

## 5. La hauteur des constructions

*En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.*

**DISPOSITIONS GENERALES :**

**Au sein du polygone d'implantation n°12 identifié sur le document graphique :**

- La hauteur des constructions est limitée à **R+6.**

**Au sein du polygone d'implantation n°10 identifié sur le document graphique :**

La hauteur des constructions est limitée à R+6. Là où les constructions devront en outre présenter un épannelage de hauteurs, en partant d'un niveau bas à R+4 côté Cité Menier.

**Au sein du polygone d'implantation n°5 identifié sur le document graphique* :**

- La hauteur des constructions est limitée au **RDC.**

**Au sein des polygones d'implantation n°1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13 et 14 identifiés sur le document graphique :**

- La hauteur des constructions est limitée à **la hauteur des constructions existantes** à la date d'approbation du présent règlement.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- Les surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sont interdites.

## 6. Nature en ville

*En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.*

- Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

- Les espaces libres de toute construction non nécessaires aux voies de circulation ni aux aires de stationnement devront être paysagés et plantés.

**A l'échelle de la zone UP4 :**

- Au minimum **30%** de la superficie de la zone doit être traité en espaces verts plantés.

**Au sein des polygones d'implantation n°1, 3 et 12 identifiés sur le document graphique :**

- Au minimum **30%** de la superficie du polygone doit être traité en espace de pleine terre planté.

**Au sein du polygone n°5, 15%** de la superficie du polygone doivent êtres traitées en espaces verts (Toitures terrasse et dalles végétalisées incluses).

**Au sein du polygone n°6**, les espaces verts existants devront **êtres conservés.**

## 7. Aspect extérieur des constructions

*En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.*

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.
- Les toitures doivent être traitées de manière qualitative sous la forme d'une cinquième façade.
- La totalité des éléments techniques en toiture doivent être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie (panneaux, tuiles, éoliennes etc.) doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

**PRESERVATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :**

Les constructions existantes identifiées dans la thématique patrimoine de l'OAP Chocolaterie devront êtres préservées.

**PAREMENTS EXTERIEURS :**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**CLOTURES :**

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer dans l'environnement où elles se situent, et à s'harmoniser avec le voisinage immédiat.
- Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies et/ou d'une grille.
- Elles peuvent être constituées par des murets maçonnés (murs bahuts) surmontés de grilles ou de barreaudages. La hauteur des murs bahuts n'excédera pas 0,80 mètre, et celle des barreaudages, 2 mètres.
- L'emploi de clôtures composées de plaques insérées entre poteaux ou potelets est prohibé en bordure des voies. De même, toute clôture présentant des "lisses horizontales" est interdite.
- Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette…) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Le stationnement

*En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.*

**Stationnement voiture pour les constructions à destination de logement :**

- Au minimum 1 place par logement de type T1 et T2;
- Au minimum 1,45 place pour les logements de taille supérieure.

**Stationnement voiture pour les constructions à destination d'hébergement :**

- Au minimum **1 place pour 4 chambres**.

**Stationnement voiture pour les constructions à destination de bureaux :**

- Maximum **1 place pour 45 m²** de Surface de Plancher.

**Stationnement voiture pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :**

- Au minimum **2 places pour 3 chambres**.

**Stationnement voiture pour les constructions à destination de commerces et activités de services :**

- Au minimum **2,5 places pour 100 m²** de Surface de Plancher.

**Localisation, mutualisation et foisonnement des emplacements de stationnements :**

Dans le périmètre de l'OAP Chocolaterie, les opérations comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est autorisé de mutualiser les stationnements des véhicules en réalisant un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie des constructions. Le ou les parcs de stationnements mutualisés devront être situés dans le périmètre de de l'OAP Chocolaterie ou à proximité immédiate.

Dans le périmètre de l'OAP Chocolaterie, dans le cas d'opérations comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière simultanée, un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Le stationnement

**Stationnement vélo :**

*Le Code de l'urbanisme (article L123-1-12, L151-30 au 1er janvier 2016) dispose que « le règlement [du PLU] fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au §II de l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation. »*

*Une place de stationnement vélo équivaut au minimum à 1,5 m².*

- Construction à destination d'habitation : le dimensionnement du stationnement vélo doit être au moins égale à **3 % de la Surface de plancher (SDP) avec un minimum 10 m²** ;
- **Commerces de détail ou artisanat** de plus de **500 m²** de Surface de Plancher, a minima **une place pour 5 employés.**
- **Hôtellerie, équipements et centre de congrès et d'exposition** : a minima **une place pour 5 employés**. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs sur le terrain d'assiette de la construction ou dans les parkings ouverts au public.
- **Autres destinations** : a minima **une place pour 5 employés** ;

*La mutualisation des stationnements vélos est autorisée entre les différentes constructions d'une opération d'aménagement notamment en cas de transformation, de réhabilitation ou de changement d'usage d'un bâtiment existant.*

## 2. Desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de Surface de Plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsque l'accès se fait par l'intermédiaire d'un passage ouvert à la circulation automobile aménagé sur fonds voisin, celui-ci doit présenter une largeur minimum d'emprise de **3 mètres**.

## 3. Desserte par les réseaux

**Alimentation en eau potable :**

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

**Assainissement :**

- **Eaux usées :**
    - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égout pluviaux est interdite.
    - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.
    - Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- **Eaux pluviales :**
    - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
    - Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
    - La gestion des eaux de pluie doit répondre a minima aux dispositions suivantes pour les nouvelles constructions :
        - La gestion des premières pluies devra se faire par infiltration sur le terrain ;
        - Un tamponnement avant rejet au milieu naturel, avec un débit limité à 2 l/s/ha et pour une pluie de période de retour a minima 10 ans.
    - Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

- **Dessertes téléphoniques et électroniques :**
    - Les dessertes téléphonique et électrique et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés depuis la limite de la propriété avec le domaine public jusqu'à leur pénétration dans l'immeuble.

- ***Dispositions relatives à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti :***

Afin de préserver et de mettre en valeur les bâtiments remarquables identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, les dispositions suivantes sont applicables.

La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification.

Tous les travaux réalisés sur les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- *des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;*
- *de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;*
- *des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.*

- ***Collecte des déchets et des ordures ménagères***

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation).

Les dispositions indiquées peuvent êtres adaptées après discussions avec l'autorité compétente en cas d'implantation de points d'apport volontaire.

- ***Energie :***

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres (loi n° 80-531 du 15/07/1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur).

Au sein des zones UP1, UP2, UP4, UE, UB et UH, le raccordement au réseau de géothermie devra être privilégié lorsque le terrain concerné est compris dans un des périmètres ou il est techniquement possible (Cf. carte du réseau en annexe du présent PLU).

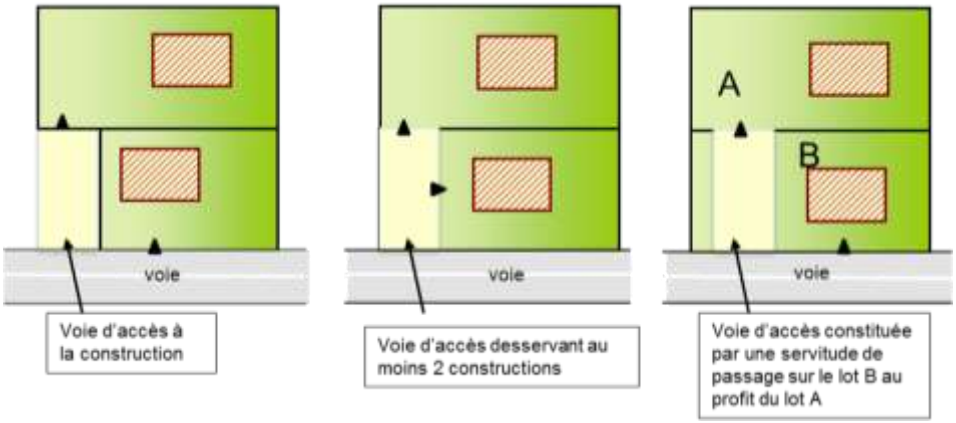
# 4. Glossaire et définitions

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

***Accès et voie nouvelle :***

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.




***Alignement par rapport aux voies :***

**Le terme alignement désigne :**
- La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine.

**Rappel :**
- Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes a la règlementation de voirie en vigueur.

***Accrotère :***

- Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions.

***Attique :***

- Etage situé au sommet d'une construction, d'une emprise maximum de 70% par rapport à la superficie de l'étage inférieur, implanté d'un retrait minimum de 2 mètres par rapport à au moins une des façades de la construction. Le retrait est aménagé en balcon ou terrasse.

***Bâtiment annexe :***

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation, au garage ou à l'activité, à usage d'abri de jardin, de remise à bois, chaufferie, cabanon ;
- une construction non contiguë à une construction principale.
- une construction présentant une emprise au sol inférieur à **5 m²** et une hauteur inférieure à **3 mètres**.
- Au sein des zones UH et UHm, une construction présentant une emprise au sol inférieur à **5 m²** et une hauteur inférieure à **2,5 mètres**.

***Clôture :***

Dispositif situé à l'alignement du terrain et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. Un dispositif spécifique est mis en place dans le règlement afin de permettre aux jardins privés de participer activement à la restauration de la trame verte et bleue et des corridors écologiques sur le territoire communal, en permettant le passage de la petite faune de jardin à jardin.

***Destinations et sous-destinations :***

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementé dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

| Définitions | Précisions techniques |
|---|---|
| **HABITATION** | |
| **Logement** | |
| La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination. | **Inclut :**<br>• Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.<br>• Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.)<br>• Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13)<br>• Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts. |
| **Hébergement** | |
| La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. | **Inclut :**<br>• Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.<br>• Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada). |

***Destinations et sous-destinations :***

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementé dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

| Définitions | Précisions techniques |
|---|---|
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES** | |
| **Artisanat et commerce de détail** | |
| La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. | **Inclut :**<br>• Commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».<br>• L'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.) |
| **Restauration** | |
| La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. | **N'inclut pas :**<br>- La restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration). |
| **Commerce de gros** | |
| La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. | **Inclut :**<br>- Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels |
| **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** | |
| La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. | **Inclut :**<br>- Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.)<br>- Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonique mobile, etc. |

***Destinations et sous-destinations :***

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementé dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

| Définitions | Précisions techniques |
|---|---|
| **COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES** | |
| **Hébergement hôtelier et touristique** | |
| La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination. | **Inclut :**<br>• Tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)<br>• Les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. |
| **Cinéma** | |
| La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. | **Inclut :**<br>• Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection. |

***Destinations et sous-destinations :***

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementé dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

| Définitions | Précisions techniques |
|---|---|
| **AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES** | |
| **Industrie** | |
| La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. | **Inclut :**<br>• Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, …) |
| **Entrepôt** | |
| La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. | **Inclut :**<br>• Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données |
| **Bureau** | |
| La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. | **Inclut :**<br>• Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. |
| **Centre de congrès et d'exposition** | |
| La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. | **Inclut :**<br>• Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc. |

***Destinations et sous-destinations :***

Définition des destinations et sous-destinations de constructions règlementé dans le présent règlement de PLU issu de l'arrêté du 10 novembre 2016 :

| Définitions | Précisions techniques |
|---|---|
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUPLICS** | |
| **Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés** | |
| La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. | **Inclut :**<br>• Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public.<br>• Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).<br>• Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acoss, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.). |
| **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** | |
| La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. | **Inclut :**<br>• Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).<br>• Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc. |

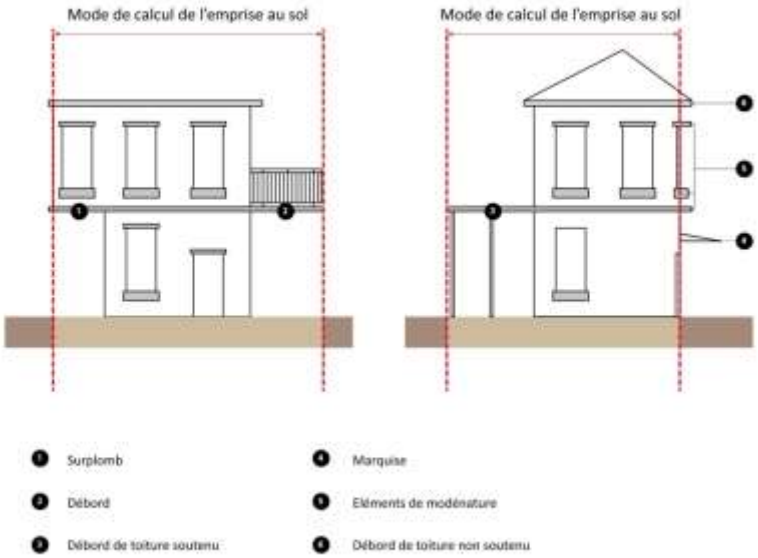
| Définitions | Précisions techniques |
|---|---|
| **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUPLICS** | |
| **Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale** | |
| La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. | **Inclut :**<br>• Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes.<br>• Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux). |
| **Salles d'art et de spectacles** | |
| La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. | **Inclut :**<br>• Salles de concert, théâtres, opéras, etc. |
| **Équipements sportifs** | |
| La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. | **Inclut :**<br>• Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football, …)<br>• Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.). |
| **Autres équipements recevant du public** | |
| La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. | **Inclut :**<br>• Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, …) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, …), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage. |

| Définitions | Précisions techniques |
|---|---|
| **EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES** | |
| **Exploitation agricole** | |
| La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. | **Inclut :**<br>• Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 3111-1 du code rural et de la pêche maritime. |
| **Exploitation forestière** | |
| La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. | **Inclut :**<br>• Notamment les scieries, maisons forestières, etc. |

***Emprise au sol :***

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond 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.

Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, …




***Espace Boisé Classé :***

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

***Espaces verts protégés :***

C'est une protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

***Façade :***

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

***Faîtage :***

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

***Espace de pleine terre :***

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations ) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

***Hauteur au faîtage ou à l'acrotère :***

La hauteur se au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, à partir du niveau du sol avant travaux ou projeté dans l'opération d'aménagement jusqu'au faîtage pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses, gardes corps et édicules techniques non compris.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

***Hauteur à l'égout :***

Hauteur mesurée à la gouttière à partir du niveau du sol avant travaux ou projeté dans l'opération d'aménagement.

***Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :***

Limite séparative : Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Elles se composent :

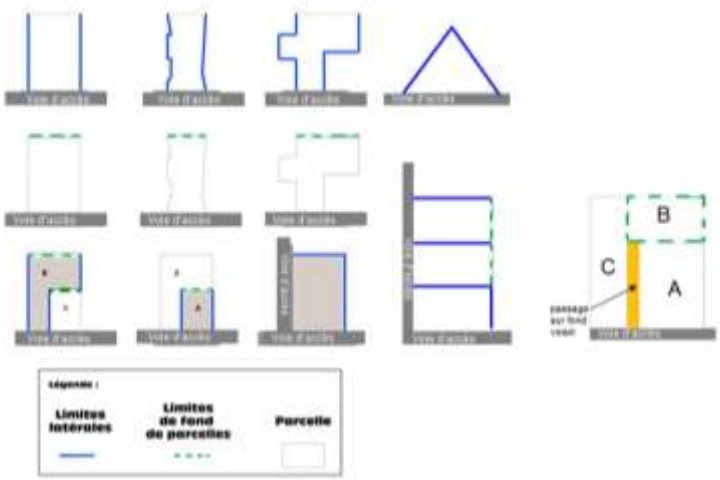
- des limites séparatives latérales

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de parcelle

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

**Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières :**



***Maison d'origine :***

Il s'agit du volume de la maison telle qu'elle est a été pensée et réalisée lors de l'aménagement d'ensemble originel, toute transformation, surélévation ou extensions postérieures exclues.

***Rez-de-Chaussée actif :***

Rez-de-chaussée à destination autre que l'habitation.

***Terrain :***

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

***Voie et emprise publique :***

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.

***Voie d'adressage :***

La voie d'adressage correspond à la voie publique ou privée desservant le terrain du côté où se trouve la boîte aux lettres et qui donne l'adresse à la propriété.

***Liste des essences d'arbustes préconisés (non exhaustive) :***

| Nom | Hauteur en m | Type de taille | Persistant | Floraison | Marcescent * | Fruits comestibles |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ajonc d'Europe (Ulex europaeux) | 1-4 | Haie vive, taillée | x | x | | |
| Amélanchier (Amelanchier canadensis) | 3-10 | Haie vive | | x | | |
| Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris) | 1,5-3 | Haie vive | | x | | |
| Aubépine (Crataegus monogyna) | 4-10 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Bourdaine (Frangula alnus) | 1-5 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Buis (Buxus sempervirens) | 2-6 | Haie vive, taillée | x | | | |
| Charme commun (Carpinus betulus) | 1-5 | Haut jet, haie vive, taillée | | | x | |
| Cassis (Ribes nigrum) | 1,50 | Haie vive | | | | x |
| Cerisier à grappes (Prunus padus) | 10 à 20 | Haie vive | | x | | |
| Cornouiller mâle (Cornus mas) | 5-8 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea) | 2-4 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Epine-vinette (Berberis vulgaris) | 1-3 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Erable champêtre (acer campestre) | 3-12 | Haut jet, haie vive, taillée | | | | |
| Eglantier (Rosa canina) | 1-3 | Haie vive | | x | | |
| Framboisier (Rudus ideaus) | 1-2 | Haie vive | | x | | x |
| Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) | 1-6 | Haie vive | | x | | |
| Groseillier commun (Ribes rubrum) | 1-2 | Haie vive | | | | |
| Groseillier à fleurs ( Ribes sanguineum) | 2 | Haie vive et taillée | | x | | |
| Hêtre vert (Fagus sylvatica) | 1-40 | Haut jet, haie vive, taillée | | | x | |
| Houx commun (Ilex aquifolium) | 2-8 | Haut jet, haie taillée | x | | | |
| If (Taxus baccata) | 5-8 | Haie vive et taillée | x | | | |
| Laurier tin (Viburnum tinus) | 4 | Haie vive, taillée | x | x | | |
| Lilas commun (Syringa vulgaris) | 2-7 | Haie vive | | x | | |
| Mûrier sauvage (Rubus fructicosus) | 2-4 | Haie vive | | x | | x |
| Néflier (Mespilus germanica) | 2-6 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Noisetier coudrier (Corylus avellana) | 2-6 | Haie vive, taillée | | | | |
| Pommier sauvage (Malus sylvestris) | 6-15 | Haut jet, haie taillée | | x | | x |
| Pommiers à fleurs (Malus sargentii) | 6-15 | Haut jet, haie taillée | | x | | |
| Poirier commun (Pyrus communis) | 8-20 | Haut jet, haie taillée | x | | | x |
| Prunellier (Prunus spinosa) | 2-4 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Saule roux (Salix atrocinerea) | 3-6 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Saule à oreillettes (Salix aurita) | 1-3 | Haie vive, taillée | | | | |
| Seringat (Philadelphus) | 1-3 | Haie vive | | x | | |
| Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia) | 4-8 | Haie vive | | x | | |
| Sureau noir (Sambucus nigra) | 2-6 | Haie vive, taillée | | x | | x |
| Troène commun (Ligustrum vulgare) | 2-4 | Haie vive, taillée | x | x | | |
| Viorne lantane (viburnum lantana) | 1-3 | Haie vive, taillée | x | x | | |
| Viorne obier (Viburnum opulus) | 2-4 | Haie vive, taillée | | x | | |

***Liste des essences d'arbres préconisés :***

| Nom | Hauteur en m | Favorable à la faune | Mellifère | Floraison décorative | Fruits comestibles |
|---|---|---|---|---|---|
| Alisier blanc (Sorbus aria) | 8-10 | X | | X | |
| Alisier torminal (Sorbus torminalis) | 10-20 | X | X | | X |
| Amélanchier (Amelanchier canadensis) | 3-10 | | | X | |
| Aubépine (Crataegus monogyna) | 4-10 | | | X | |
| Aulne glutineux (Alnus glutinosa) | 15-30 | | X | | |
| Bouleau pubescent (Betula pubescent) | 15-20 | | X | | |
| Bouleau verruqueux (Betula pendula) | 15-20 | | X | | |
| Charme commun (Carpinus betulus) | 10-25 | X | | | |
| Châtaignier (Castanea sativa) | 25-35 | X | X | | X |
| Chêne pédonculé (Quercus robur) | 20-30 | X | | | |
| Chêne sessile ((Quercus petraea) | 20-40 | X | | | |
| Cormier (Sorbus domestica) | 5-20 | | X | | X |
| Erable champêtre (acer campestre) | 10-20 | X | X | | |
| Erable plane (Acer platanoides) | 15-30 | | X | | |
| Erable sycomore (Acer pseudoplatanus) | 15-35 | | X | | |
| Frêne commun (Fraxinus excelsior) | 15-35 | | | | |
| Hêtre vert (Fagus sylvatica) | 20-45 | X | | | X |
| Merisier (Prunus avium) | 15-20 | X | X | X | X |
| Ceriser à grappes (Prunus padus) | 10-15 | | | X | |
| Noyer commun (Juglans regia) | 10-30 | | | | X |
| Orme champêtre (Ulmus minor) | 20-35 | | | | |
| Peuplier blanc (Populus alba) | 25-35 | | | | |
| Peuplier noir (Populus nigra) | 25-30 | | | | |
| Poirier sauvage (Pyrus pyraster) | 8-20 | | X | X | X |
| Pommier sauvage (Malus sylvestris) | 6-15 | | X | X | |
| Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia) | 10-30 | | X | X | |
| Saule blanc (Salix alba) | 10-25m | X | X | | |
| Saule fragile (Salix fragilis) | 15-25m | X | X | | |
| Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia) | 10-15m | X | | X | X |
| Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos) | 20-35m | | X | | |
| Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) | 20-30m | | X | | |
| Tremble (Populus tremula) | 15-25m | | | | |

***Liste des essences d'arbres préconisés :***

| Nom | Hauteur en m | Favorable à la faune | Mellifère | Floraison décorative | Fruits comestibles |
|---|---|---|---|---|---|
| Alisier blanc (Sorbus aria) | 8-10 | X | | X | |
| Alisier torminal (Sorbus torminalis) | 10-20 | X | X | | X |
| Amélanchier (Amelanchier canadensis) | 3-10 | | | X | |
| Aubépine (Crataegus monogyna) | 4-10 | | | X | |
| Aulne glutineux (Alnus glutinosa) | 15-30 | | X | | |
| Bouleau pubescent (Betula pubescent) | 15-20 | | X | | |
| Bouleau verruqueux (Betula pendula) | 15-20 | | X | | |
| Charme commun (Carpinus betulus) | 10-25 | X | | | |
| Châtaignier (Castanea sativa) | 25-35 | X | X | | X |
| Chêne pédonculé (Quercus robur) | 20-30 | X | | | |
| Chêne sessile ((Quercus petraea) | 20-40 | X | | | |
| Cormier (Sorbus domestica) | 5-20 | | X | | X |
| Erable champêtre (acer campestre) | 10-20 | X | X | | |
| Erable plane (Acer platanoides) | 15-30 | | X | | |
| Erable sycomore (Acer pseudoplatanus) | 15-35 | | X | | |
| Frêne commun (Fraxinus excelsior) | 15-35 | | | | |
| Hêtre vert (Fagus sylvatica) | 20-45 | X | | | X |
| Merisier (Prunus avium) | 15-20 | X | X | X | X |
| Ceriser à grappes (Prunus padus) | 10-15 | | | X | |
| Noyer commun (Juglans regia) | 10-30 | | | | X |
| Orme champêtre (Ulmus minor) | 20-35 | | | | |
| Peuplier blanc (Populus alba) | 25-35 | | | | |
| Peuplier noir (Populus nigra) | 25-30 | | | | |
| Poirier sauvage (Pyrus pyraster) | 8-20 | | X | X | X |
| Pommier sauvage (Malus sylvestris) | 6-15 | | X | X | |
| Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia) | 10-30 | | X | X | |
| Saule blanc (Salix alba) | 10-25m | X | X | | |
| Saule fragile (Salix fragilis) | 15-25m | X | X | | |
| Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia) | 10-15m | X | | X | X |
| Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos) | 20-35m | | X | | |
| Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) | 20-30m | | X | | |
| Tremble (Populus tremula) | 15-25m | | | | |