

Plan Local d'Urbanisme de Damelevières



Règlement écrit

*Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil communautaire de Meurthe, Mortagne, Moselle
en date du 10 mai 2023
arrétant le Plan Local d'Urbanisme de Damelevières*

Maîtrise d'Ouvrage



Maîtrise d'Oeuvre



*SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION	5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT	7
ARTICLE 5- ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 6- STRUCTURE DU RÈGLEMENT :	8
ARTICLE 7 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES	9
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	11
Section I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	12
Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	13
Section III - Equipements et réseaux	20
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA	23
Section I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	23
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	24
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UB	29
Section I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	29
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	30
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UC	33
Section I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	33
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	34
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UD	35
Section I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	35
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	36
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UX	39
Section I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	39
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	40
Section III - Equipements et réseaux	42
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UY	43
Section I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	43
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	44
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	45
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 1AU	47
Section I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	47
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	48

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	52
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE A	53
Section I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	53
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	54
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	56
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N	57
Section I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	57
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	58
TITRE VII : DÉFINITIONS / LEXIQUE	61
TITRE VIII : ANNEXE AU RÈGLEMENT - CAHIER DE RECOMMANDATIONS	68
Limiter les déperditions d'énergie	69
Toitures végétalisées	70
Toitures tuiles	70
Implantation bâtie	71
Panneaux solaires	72
Les clôtures en limite de l'espace public	73
Plantations de haies	74
Favoriser la biodiversité	75
Essences – <i>liste non exhaustive.</i>	77

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de DAMELEVIÈRES délimité sur le plan à l'échelle de 1/5 000.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I. S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines « zones U », en zones A Urbaniser « zones AU », en zones agricoles « zones A » et en zones naturelles et forestières « zones N ».

1 - LES ZONES URBAINES « zones U »

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- Zone UA : centre aggloméré ancien.

Elle comporte le sous-secteur :

- UAi en zone inondable du PPRI

- Zone UB : extensions proches du centre ancien.

Elle comporte le sous-secteur :

- UBi en zone inondable du PPRI

- Zone UC: zone comportant de l'habitat collectif ou individuel groupé, des équipements et hébergements.

- Zone UD : zone d'habitat individuel. Elle comporte les sous-secteurs :

- o UDa
- o UDi en zone inondable du PPRI

- Zone UX : zone d'activités. Elle comporte les sous-secteurs :

- o UXa, zone de mixité activités et logements
- o UXi en zone inondable du PPRI

- Zone UY : zone dédiée à l'activité ferroviaire. Elle comporte le sous-secteur :

- UYi en zone inondable du PPRI

2 - LES ZONES A URBANISER « zones AU »

Articles R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- Les zones 1AU correspondant à des secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat.

3 - LES ZONES AGRICOLES : « zones A »

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont les zones A et comportent un secteur Ai en zone inondable du PPRI.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : « zones N »

Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone N sont comporte les secteurs :

- Ni : inondable
- Nj : jardin
- Nf et Nfv : forêt et ENS de Vitrimont
- Nc : jardins de Chènevrières et Nci : jardins de Chènevrières inondables
- Npi : ENS Plain
- NI : sports et loisirs

ARTICLE 4 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2.

Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article R*123-10-1

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

ARTICLE 5- ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

ARTICLE 6- STRUCTURE DU RÈGLEMENT :

Le règlement est organisé selon des règles applicables à toutes les zones, puis les règles spécifiques à chaque zone selon le plan suivant :

- ⇒ I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
- ⇒ II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- ⇒ III- Équipements et réseaux

Un cahier de prescription est annexé. Il n'est pas opposable et n'a pas de caractère réglementaire.

ARTICLE 7 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Est exclue l'activité de restauration collective.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, fournies à des particuliers ou à des professionnels et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, et fournissent des prestations hôtelières au sens du b) du 4 ^e de l'article 261D du code général des impôts, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma : 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.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement 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.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et 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.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Le règlement est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

ALEA : La commune est en partie concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles moyen.

RISQUE : La commune est en partie couverte par un secteur tramé correspondant à la zone soumise à des aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Meurthe.

La commune est concernée par la présence d'une cavité, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les travaux ayant pour effet de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement sont interdits, sauf cas particuliers liés
 - à des raisons sanitaires et/ou de sécurité publique
 - ou pour la création ou la poursuite d'un chemin ou le passage d'une infrastructure .
- Les travaux sur les éléments du petit patrimoine ou les murets repérés sur les documents graphiques du règlement ayant pour effet de détruire ces éléments de patrimoine. Concernant les murs et murets, les ouvertures peuvent être autorisées lorsqu'elles sont justifiées et liées à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire...). Ces mêmes murets pourront accueillir les coffrets techniques.
- Toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux sont interdits dans les bandes de reculs indiquées sur le plan réglementaire de part et d'autre des cours d'eau et des fossés ou dans une bande de 10m de large de part et d'autre des berges des cours d'eau si le recul n'est pas indiqué sur le règlement graphique.
- Les constructions (hors abris de jardin) à moins de 5 mètres de la lisière des espaces boisés ou à l'intérieur des marges de recul lorsqu'elles existent au règlement graphique.
- Toute construction nouvelle située à l'intérieur des marges de recul par rapport aux voies ou au domaine public figurant sur le règlement graphique.

2 - Destinations, usages et affectations des sols ou types d'activités limites ou soumises à conditions :

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Dans les secteurs concernés par des aléas ou risques, identifiés sur le plan de zonage et en annexe du PLU, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumise à interdiction, limitation ou prescription.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Volumétrie et implantation des constructions

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques et ne sont pas soumis au recul par rapport aux limites séparatives.

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

Dans le cas d'une construction existante, on peut autoriser une exception aux règles d'implantation par rapport au domaine et emprise publics, s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas la règle. Dans ce dernier cas, l'extension peut se faire dans son prolongement de la construction existante.

De même, des implantations par rapport au domaine public autre que celles prévues dans les règlements par zone peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles fixées par le règlement du PLU relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot.

Des débords sur le domaine public ou sur un recul imposé peuvent être autorisés pour l'isolation extérieure d'une construction existante, la pose d'éléments techniques ou la mise en place d'une marquise.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'une construction existante, on peut autoriser une exception aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas la règle.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles fixées par le règlement du PLU relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot.

Les abris de jardin pourront s'implanter en limite ou en recul minimum d'un mètre.

III – Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout de toiture des annexes, abris de jardin, garages isolés et carports est limitée à 3 mètres maximum.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

IV– Emprise au sol

Les abris de jardins sont limités à 12 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des dépendances aux habitations est limitée à 20 m² par unité foncière hors dépendance à vocation de stationnement, serres et piscines.

Une piscine peut être considérée comme extension si elle fait partie d'un ensemble architectural cohérent.

L'emprise au sol des carports et garages isolés sont limités à 30 m² par unité foncière.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

I - Prescriptions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. (*cf. Annexes du règlement*)

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. Ainsi, les architectures à référence traditionnelle extérieures à la région (chalet de montagne, maisons à colombage, toitures provençales...) sont interdites.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être recouverts (enduits, bardage, etc.)

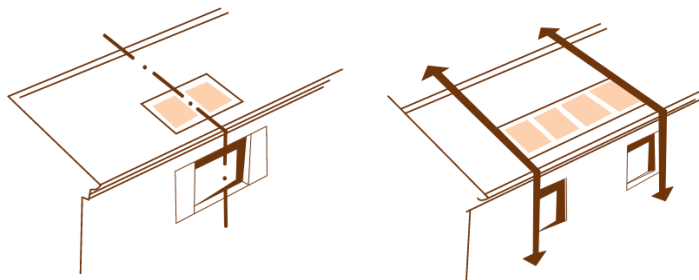
II - Prescriptions particulières

1. Toitures

Dans le cas d'une rénovation, réfection ou extension d'une toiture de bâtiments existants, on autorise, pour des raisons techniques (matériaux techniquement incompatibles avec la structure existante), l'utilisation du matériau d'origine, même si celui-ci a un aspect différent de ceux imposés par le PLU. La réfection ou l'extension de toiture se fera alors à l'identique de la toiture existante.

Les fenêtres de toit sont autorisées sur toiture neuve ou existante sous les conditions suivantes :

- respect de la composition de façade,
- alignement entre-elles selon une organisation générale composée. (Par exemple : axe des ouvertures ou limite du cadre des fenêtres - horizontalement : alignement entre elle)



exemple (non opposable)

2. Façades

Les façades des annexes et garages isolés seront enduites ou d'aspect bois.

Les carports seront d'aspect bois.

Pour les vérandas, serres, pergolas et abris de piscine : les structures en PVC ou aluminium et vitrage sont autorisées.

En cas de rénovation, autant que possible, les modénatures et encadrements historiques des portes et ouvertures seront préservés et mis en valeur, en particulier sur les bâtiments remarquables repérés sur les documents graphiques du règlement. Les portes cochères seront conservées, voire réintégrées dans les cas de transformations ou rénovations des constructions existantes ou de reconstruction après démolition. Les transformations sont toutefois possibles en préservant la proportion, la taille et les matériaux de l'encadrement pour ne pas dénaturer la façade et veiller à l'unité du traitement de l'ensemble de la menuiserie (notamment dans le cas d'une intégration de porte de garage). Le tout doit être traité comme un ensemble architectural.

3. Éléments techniques

Les éléments techniques (paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, ...) devront être implantés de manière à être le moins perceptibles possible depuis l'espace public ou, dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la toiture ou à la façade, de manière à être le mieux dissimulés possible. Leur emplacement devra également être réfléchi pour limiter toute nuisance sonore sur le voisinage.

4. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures en limite du domaine public ne pourront excéder 2 m. Les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz ainsi que les boîtes aux lettres devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

Les clôtures entre limites séparatives sont limitées à 2 mètres de hauteur.

Ce paragraphe ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures à l'intersection de deux voies ne doivent pas empêcher la visibilité du carrefour. Elle seront à claire-voie et ne seront pas doublées d'une haie. (Sauf mur repéré sur le plan règlementaire)

5. Adaptation au terrain naturel

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site et qu'elle soit justifiée d'un point de vue paysager ou d'un risque.

Hors zones inondables identifiées au règlement graphique où des interdictions ou prescriptions de construction peuvent être demandées, et afin d'éviter les constructions sur butte ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus ou en dessous du niveau du terrain naturel. Cette règle s'applique également aux terrasses qui seront implantées au plus proche du terrain naturel. Toutefois, des terrasses sur pilotis dans le prolongement de la dalle de l'étage ou sur construction au 1^{er} étage sont autorisées mais devront disposer de brise-vue pour ne pas engendrer de vue directe sur le voisinage.

6. CTNFSP (Construction Technique Nécessaire au Fonctionnement des Services Publics)

Les dispositions précédentes et celles présentes dans ce règlement concernant les implantations et hauteurs ne s'appliquent pas aux ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

III - Prescriptions graphiques

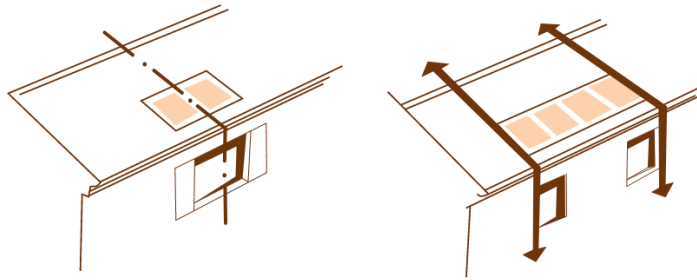
1 - La destruction des éléments du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement est interdite, en application de l'article L.151- 19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Leur déplacement est toléré dans le cadre d'un projet d'intérêt public.

2 - Concernant les murs remarquables repérés sur les documents graphiques du règlement : les ouvertures potentiellement créées sont limitées à une ouverture piétonne et une ouverture carrossable de 3,5m de large maximum par unité foncière. Les coffrets techniques devront être le mieux intégrés possible à l'environnement.

3 - Concernant les constructions remarquables repérées sur les documents graphiques du règlement :

- Les interventions sur le bâti existant doivent préserver l'aspect général de la construction : rythme, volume et ordonnancement des ouvertures.
- Les éléments architecturaux tels que encadrements de portes ou de fenêtres existants, décors de façade, pans de toitures, modénatures, sont à conserver.
- La mise en œuvre en « patchwork » de tuiles de différents modèles sur une même toiture est à proscrire. Des châssis de toiture (ouvertures et panneaux), de taille mesurée, alignés sur les ouvertures de façade, selon une pose parallèle au plan de toiture et le plus rasant possible ou encastrée dans le plan de la couverture et sur une seule rangée sont autorisés s'ils ne

dénaturent pas la construction. Les volets roulants sont autorisés (les plus rasants possibles) pour favoriser la performance énergétique et/ou le confort des combles s'ils sont aménagés.



exemple (non opposable)

- Sur ces bâtiments, la modification d'une baie s'inscrit dans la composition architecturale de la façade.
- La modification de percements existants pour la requalification d'une façade est autorisée afin de retrouver la composition architecturale d'origine ou la possibilité d'un percement s'inscrivant dans la composition de la façade ou sur les façades pignons.
- La composition architecturale d'une extension est cohérente avec celle du bâtiment principal dont elle est l'extension : le gabarit de l'extension et son implantation permettra la bonne lisibilité du gabarit d'origine (continuité naturelle avec la façade de la construction ou ruptures marquées). Le gabarit se calera sur les hauteurs de niveaux de la construction initiale. Les matériaux pourront être différents pour un style contemporain.
- Si une porte cochère est existante, sa suppression est interdite. Les transformations sont toutefois possibles. Dans ce cas, il est obligatoire de préserver la proportion, la taille et les matériaux de l'encadrement pour ne pas dénaturer la façade et de veiller à l'unité du traitement de l'ensemble de la menuiserie (notamment dans le cas d'une intégration de porte de garage). Le tout doit être traité comme un ensemble architectural.

4 - Concernant les éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique,

Leur abattage ou arrachage sont interdits sauf

- s'ils sont justifiés ponctuellement par des raisons sécuritaires ou phytosanitaires
- s'ils sont justifiés par des raisons de gestion écologique des milieux naturels
- pour la réalisation d'un chemin ou le passage d'une infrastructure .

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales ou adaptées au climat et variées. (voir la liste des Essences en annexe (extrait du document « Guide des essences locales du Parc Naturel Régional de Lorraine ») – liste non exhaustive.)

4 - Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

2 - Pour les **constructions nouvelles, lorsqu'elles sont autorisées dans la zone** :

Un minimum d'emplacements (aires de stationnement) doit être réalisé en dehors des voies publiques

Le nombre d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après, arrondi à l'unité la plus proche.

Sauf dispositions particulières inscrites dans le règlement de la zone considérée :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat : 2 emplacements par logement y compris pour les logements adaptés pour personnes âgées.

Ces normes ne s'appliquent pas aux opérations de restauration, de réhabilitation ou de création d'un logement dans une construction existante à la date d'approbation du PLU.

- Pour les hébergements (y compris ehpad), il est exigé une aire de stationnement pour trois chambres dont 50 % au moins seront prévus en surface pour les visiteurs

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions suivantes :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

- Constructions à usage de bureaux.

Pour ces bâtiments, devront être prévus au minimum 5 emplacements pour 100 m² de surface de plancher. Un abri pour les deux roues sera prévu et doit respecter les emplacements imposés à l'article sur le stationnement vélos et 2 roues.

- Établissements commerciaux.

Aucune place ne sera exigée pour des établissements comportant moins de 100 m² de surface de plancher (surface de vente plus réserves).

Dans tous les autres cas que ceux précités, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins (employés + visiteurs). Il sera procédé à un examen particulier par les services publics compétents.

3 - Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant des normes ci-dessous, 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 un rayon de 200m),
- 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 alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

4 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- Les places de stationnement doivent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
- l'opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement (habitants et visiteurs) avec un minima d'une place de stationnement prévue sur l'espace public par logement (en complément des places exigées sur l'espace privé).

5. Travaux de transformation d'immeuble(s) existant(s)

Les normes précitées ne s'appliquent pas aux opérations de restauration, de réhabilitation ou de changement de destination dans une construction existante à la date d'approbation du PLU.

6. Stationnement pour les vélos et 2 roues :

Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage principal de bureaux ou à usage principal industriel, un espace réservé au stationnement des vélos est à réaliser. Il devra présenter une capacité de stationnement en adéquation avec le type et la surface du bâtiment, conformément à la réglementation en vigueur.

Si un commerce, un immeuble de bureaux dispose d'un parc de stationnement pour véhicules motorisés, un espace destiné au stationnement des vélos et 2 roues doit être aménagé et dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à minima à 10 % de la capacité du parc de stationnement véhicule avec un minimum de 2 places. Ce pourcentage est porté à 15% pour les services publics.

Les normes précitées ne s'appliquent pas aux opérations de restauration, de réhabilitation ou de changement de destination dans une construction existante à la date d'approbation du PLU.

SECTION III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

I - Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers repérés sur les documents graphiques du règlement devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Dans les zones A ou N, une alimentation par captage, forage ou puits particulier peut être autorisée dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental.

II - Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées et conforme au règlement d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

III- Eaux pluviales

Pour tout projet, la mise en œuvre de dispositifs appropriés et proportionnés ou de techniques alternatives permettant la gestion des eaux pluviales (notamment l'infiltration, la récupération, etc.) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (notamment par la nature des sols).

Dans ce dernier cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, s'il existe et à condition de

vérifier au préalable la capacité d'acceptation des réseaux et d'avoir dimensionné correctement les éventuels ouvrages de rétention en amont.

IV - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement aux réseaux électriques doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré.

En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Ces prescriptions seront appliquées en zone agricole si cela est possible techniquement et financièrement

V - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

La réalisation d'infrastructures nouvelles ou leur réfection doit favoriser le passage de gaines contenant les lignes de communications électroniques desservant l'ensemble des constructions.

VI – Travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute nouvelle construction doit, à minima, respecter la Règlementation Thermique en vigueur au moment de la construction.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA

La zone est en partie couverte par un secteur tramé correspondant à la zone soumise à des aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Meurthe identifiée UAi.

Cette zone est concernée par la présence d'une cavité, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Les constructions, aménagement et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le permis de démolir s'impose lorsque des travaux de démolition concerne une construction située dans la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - Exploitation agricole sauf cas précisés dans l'article suivant.
 - Exploitation forestière
- Commerce et activité de service suivants :
 - Les habitations légères de loisirs et les campings
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie
 - Entrepôt

2. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les équipements sportifs suivant : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

3. Les rez-de-chaussée commerçants existants à la date d'opposabilité du PLU doivent conserver une activité de commerce ou service en rez-de-chaussée.

2 - Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

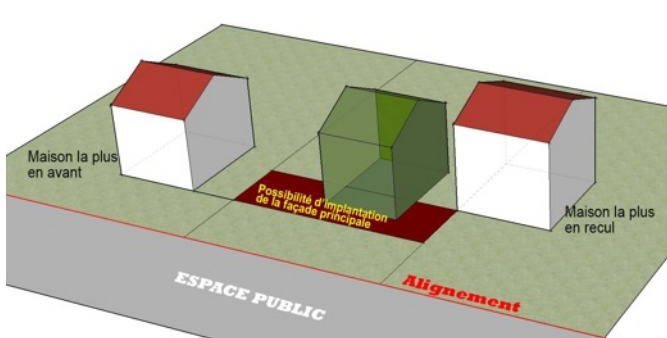
Les constructions destinées :

- Aux commerces et activités de service suivants :
 - Artisanat, commerce de gros sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.
- A l'exploitation agricole à condition :
 - qu'il s'agisse d'une extension ou liée à une mise aux normes d'une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLU.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- aux équipements sportifs exceptés les sports motorisés engendrant des nuisances

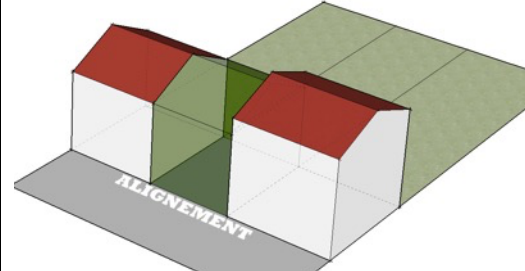
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

<p>1. La façade principale des constructions principales sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches (soit au même niveau qu'une construction voisine, soit en avant de celle la plus en recul et en arrière de celle la plus en avant). S'il n'y a pas de construction voisine, le recul minimum est de 5 mètres.</p>	 <p><i>Illustration sur l'implantation de la façade principale (non opposable)</i></p>
--	--

2. Dans les alignements de façade en ordre continu, repérés au plan par ce symbole ▲▲▲▲
Les constructions s'implanteront en limite de l'alignement.

	<p><i>Illustration sur les alignements en ordre continu (non opposable)</i></p>
---	---

3. Dans les alignements de façade présentant un retrait, repérées au plan par ce symbole : △△△△

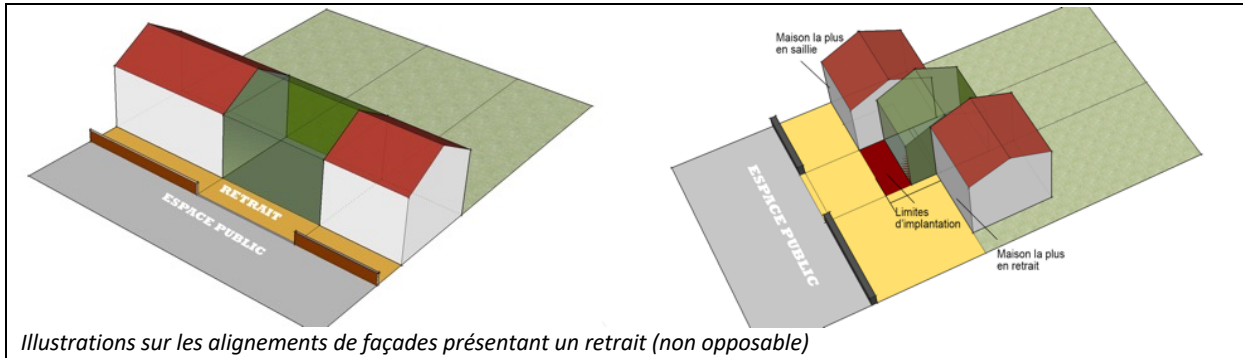
3.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

3.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée soit :

- a. À l'existant,
- b. Au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
- c. Au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

3.3. Ne sont pas considérés comme des décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées. Si une façade comporte des décrochements en plan sur une même propriété, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de son voisin.

3.4. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l’alignement des voies et l’alignement de la façade au-dessus du niveau du sol, à l’exception des trappes de cave, marches d’escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature, y compris les marquises.



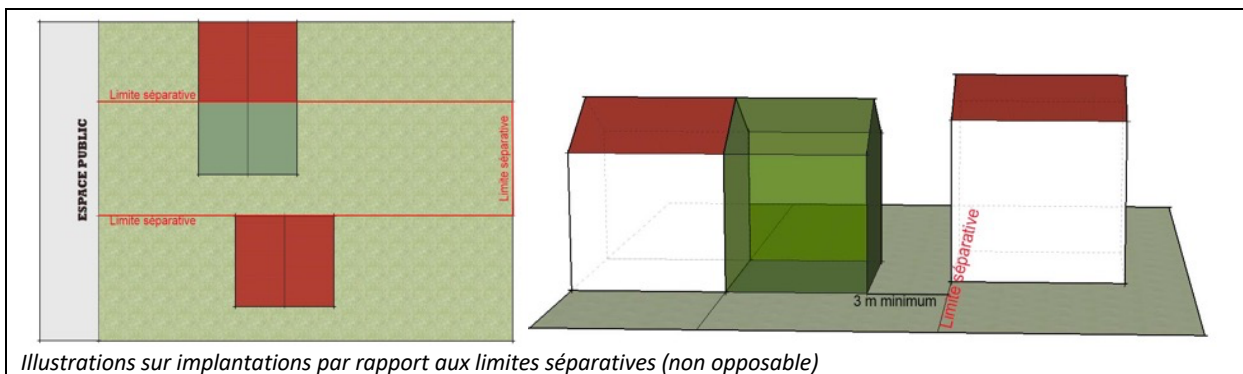
Illustrations sur les alignements de façades présentant un retrait (non opposable)

4. Le recul minimum par rapport aux chemins piétons, chemins d’exploitation et voies douces est de 3 mètres.

5. Ce recul n’est pas applicable aux abris de jardin. L’implantation d’un abri de jardin entre la façade principale et la voie sur laquelle elle est orientée est interdite.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

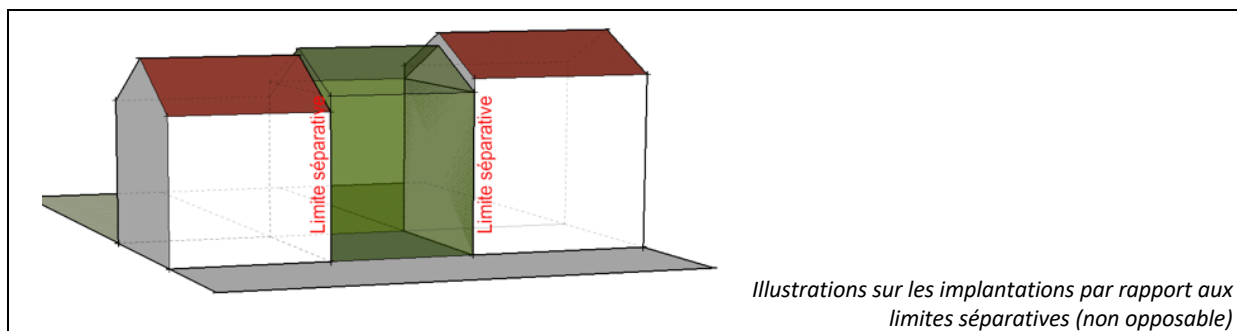
1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.



Illustrations sur implantations par rapport aux limites séparatives (non opposable)

3. Dans les alignements de façades repérés au plan par ce symbole ▲▲▲▲ ou △△△△ :

- 3.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété.
- 3.2. Toutefois, si la largeur de façade est supérieure à 12 m, la façade sur rue sera implantée obligatoirement sur une limite séparative, en préférant celle où se présente une construction avec un pignon en attente. Sur la largeur de façade libre de construction sera édifiée à l’alignement une clôture opaque d’une hauteur de 2 m minimum.
- 3.3. Lorsqu’une construction est édifiée en façade sur rue, les constructions bâties à l’arrière pourront être édifiées en limite ou en recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.



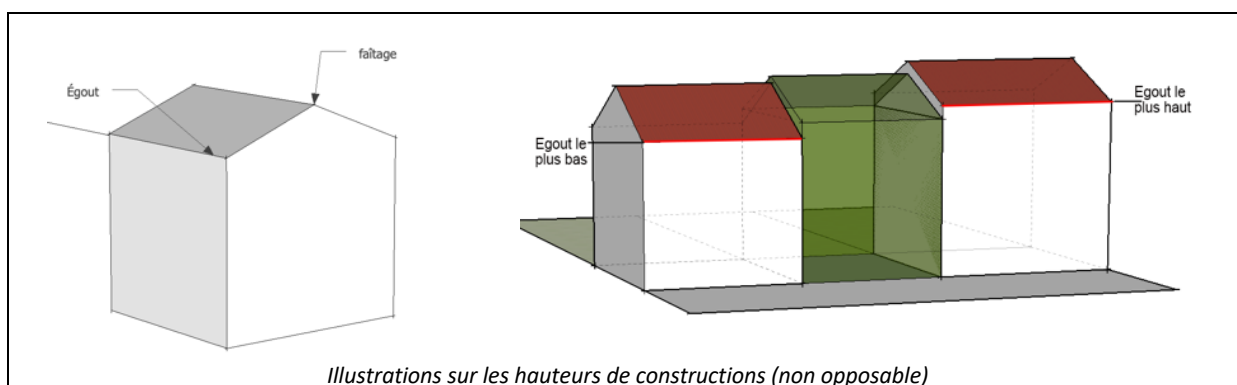
III - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue et 15 mètres au faîtage.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

2. Dans l'alignement de façades en ordre continu repérées au plan par ce symbole ▲▲▲▲ ou △△△△ :

- L'égout de la façade sur rue sera aligné sur les égouts voisins,
- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture de la façade sur rue soit :
 - o À l'existant,
 - o À égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
 - o En dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.



Des exceptions sont cependant possibles dans les cas suivants :

- La construction adjacente crée elle-même une rupture dans l'alignement des hauteurs dans la rue. (exemple : cas de la maison forte)
- ou lorsque la ou les constructions adjacentes sont des garages, annexes, appentis, de faible hauteur.

Dans ces cas particuliers, la hauteur à l'égout du toit sera comprise entre 5,5 et 8 m.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La définition volumétrique et architecturale des façades et des toitures doit s'intégrer à la composition de la rue, de la place, de l'îlot...

I - Toitures Volumes

1 - Les toitures seront soit de forme simple à 2 pans principaux. Des pans supplémentaires secondaires peuvent être acceptés sous réserve que la forme du toit soit bien adaptée au parti architectural. Les couvertures doivent être constituées de matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la tuile régionale traditionnelle.

2 - Les toitures monopentes ou terrasse ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes ou extensions accolés sur un ou des bâtiments, ou sur un mur de clôture.

3 - Des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

II - Enduit et coloration de façade

1 - Le ton général des façades doit se référer au nuancier communal consultable en mairie.

2 - La construction bois est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte et dans le respect du nuancier communal.

3 - Les ravalements de façades, réhabilitations, modifications et extensions d'existant ainsi que les nouvelles constructions devront participer à la mise en valeur du patrimoine bâti de la zone.

III - Clôtures

Les clôtures sur l'espace public seront en cohérence avec les clôtures voisines existantes.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées dans la mesure du possible.

Les marges de recul des constructions devront être traitées qualitativement et en majorité perméable.

Si l'opération est située sur un parcellaire en limite avec l'espace naturel ou agricole, les limites séparatives avec cet espace devront être plantées de haies.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UB

La zone est en partie couverte par un secteur tramé correspondant à la zone soumise à des aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Meurthe identifiée UBi.

Cette zone est concernée par la présence d'une cavité, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Les constructions, aménagement et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le permis de démolir s'impose lorsque des travaux de démolition concerne une construction située dans la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole sauf cas précisés dans l'article suivant.
 - o Exploitation forestière
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Entrepôt

2. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les équipements sportifs suivant : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

2 - Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées :

- Aux commerces et activités de service suivants :
 - o Artisanat, commerce de gros sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.
- L'exploitation agricole à condition :
 - o qu'il s'agisse d'une extension ou liée à une mise aux normes d'une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLU.
 - o qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

1. La façade principale des constructions principales sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique (hors chemin piéton), doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades principales des constructions voisines les plus proches

- soit au même niveau qu'une construction voisine,
- soit en avant de celle la plus en recul et en arrière de celle la plus en avant.

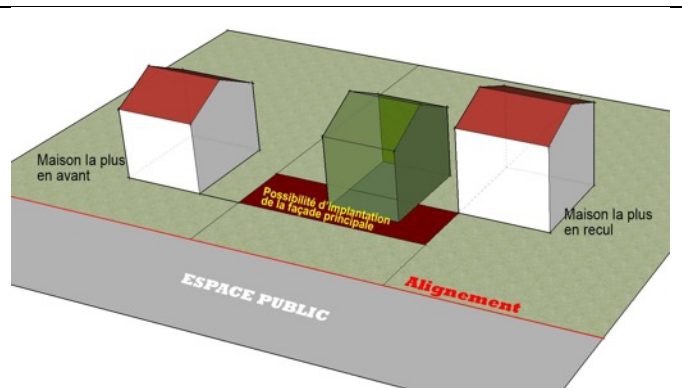


Illustration sur l'implantation de la façade principale (non opposable)

Lorsque cette règle n'est pas applicable, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 3 m de l'alignement.

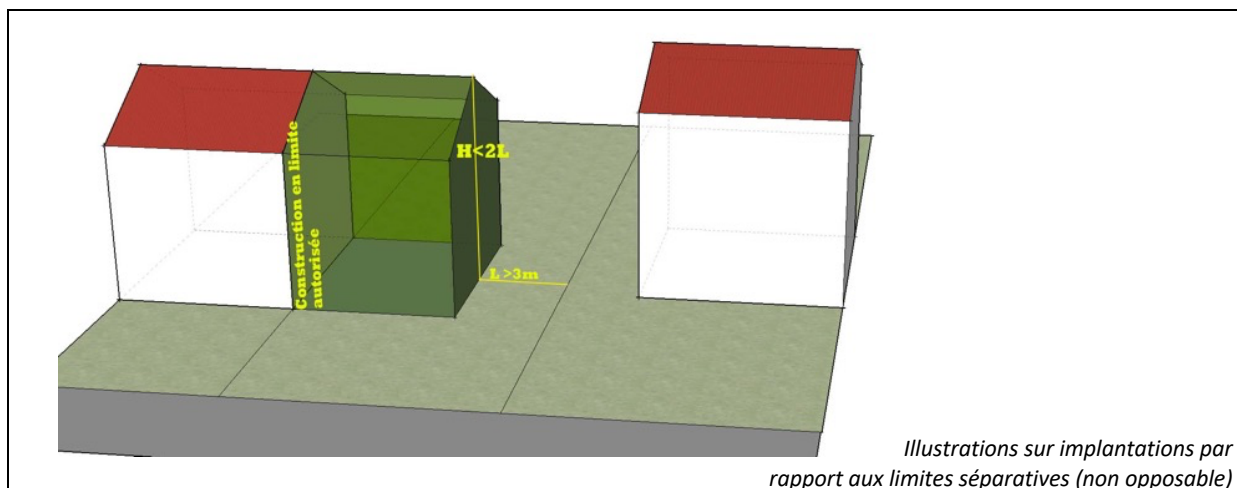
2. Le recul minimum par rapport aux chemins piétons, chemins d'exploitation et voies douces est de 3 mètres.

3. Ce recul n'est pas applicable aux abris de jardin. L'implantation d'un abri de jardin entre la façade principale et la voie sur laquelle elle est orientée est interdite.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H \leq 2L$.

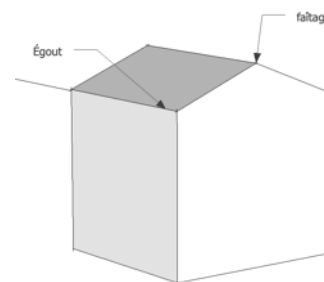


Illustrations sur implantations par rapport aux limites séparatives (non opposable)

III - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue et 15 mètres au faitage.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.



2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La définition volumétrique et architecturale des façades et des toitures doit s'intégrer à la composition de la rue, de la place, de l'îlot...

I - Toitures Volumes

1 - Les toitures seront de forme simple à 2 pans principaux. Des pans supplémentaires secondaires peuvent être acceptés sous réserve que la forme du toit soit bien adaptée au parti architectural. Les couvertures doivent être constituées de matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la tuile régionale traditionnelle.

2 - Les toitures monopentes ou terrasse ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes ou extensions accolés sur un ou des bâtiments, ou sur un mur de clôture.

3 - Des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

II - Enduit et coloration de façade

1 - Le ton général des façades doit se référer au nuancier consultable en mairie.

2 - La construction bois est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte et dans le respect du nuancier consultable en mairie.

3 - Les ravalements de façades, réhabilitations, modifications et extensions d'existant ainsi que les nouvelles constructions devront participer à la mise en valeur du patrimoine bâti de la zone.

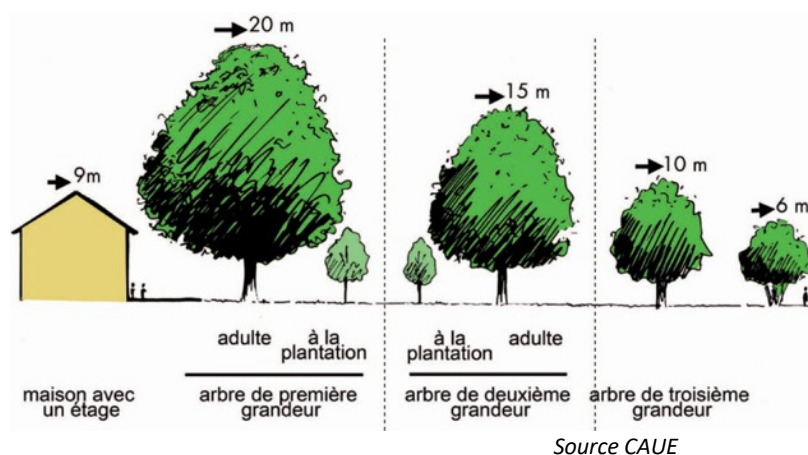
III - Clôtures

1 - Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible, constituées d'un dispositif à claire voie, ou d'un grillage doublé d'une haie (troènes, charmilles, aubépines, épicéas, etc.). Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou autres motifs inadaptés.

2 - La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,80 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau naturel du sol (sauf mur repéré sur le plan réglementaire). Ils peuvent être surmontés d'une grille. Un dépassement ponctuel de la hauteur du muret est accepté pour l'intégration de coffrets ou des piliers.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- 1 - L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées dans la mesure du possible.
- 2 - Les marges de recul des constructions devront être traitées qualitativement et en majorité perméable.
- 3 - Au moins 30 % de la surface de l'unité foncière à bâtir ou bâtie doit être traitée ou laissée en surface perméable.
- 4 - Les espaces libres en pleine terre doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 200 m² de surface en pleine terre. Les arbres seront à feuilles caduques et ne doivent pas atteindre plus de 10 mètres adulte (troisième grandeur)
- 5 - Lorsque la hauteur de la **plantation** est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en **limite** de propriété voisine est de 2 mètres.
- 6 - La préservation des arbres préexistant peut être prise en compte dans le calcul précité.
- 7 - Si l'opération est située sur un parcellaire en limite avec l'espace naturel ou agricole, les limites séparatives avec cet espace devront être plantées de haies.



CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UC

Les constructions, aménagement et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Entrepôt

2. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les équipements sportifs suivant : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

2 - Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées :

- Aux commerces et activités de service suivants :
 - o Artisanat, commerce de gros sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en recul.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction sera implantée en limite ou en recul.

III - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc...
2. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Voir dispositions applicables pour toutes les zones

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- 1 - Les marges de recul des constructions devront être traitées qualitativement et en majorité perméable.
- 2 - Les poches de parking de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UD

La zone est en partie couverte par un secteur tramé correspondant à la zone soumise à des aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Meurthe identifiée UDi.

Cette zone est concernée par la présence d'une cavité, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

La zone comporte le secteur UDa

Les constructions, aménagement et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Le permis de démolir s'impose lorsque des travaux de démolition concerne une construction située dans la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - o Industrie
 - o Entrepôt hormis extension d'un entrepôt existant à la date d'opposabilité du PLU.

2. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les équipements sportifs suivant : les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

2 - Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées :

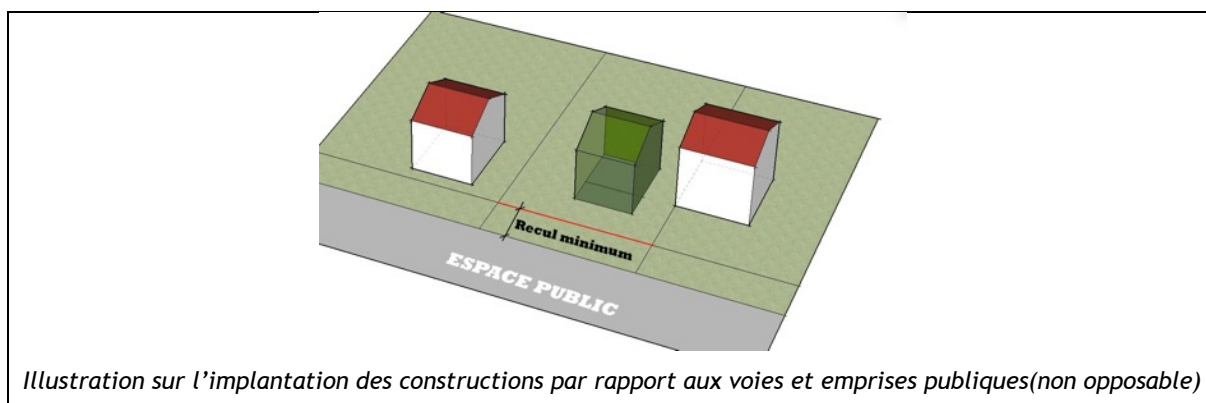
- Aux commerces et activités de service suivants :
 - o Artisanat, commerce de détail et commerce de gros sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.
- A l'exploitation agricole à condition :
 - o qu'il s'agisse d'une extension ou liée à une mise aux normes d'une exploitation existante à la date d'opposabilité du PLU.
 - o qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - Volumétrie et implantation des constructions

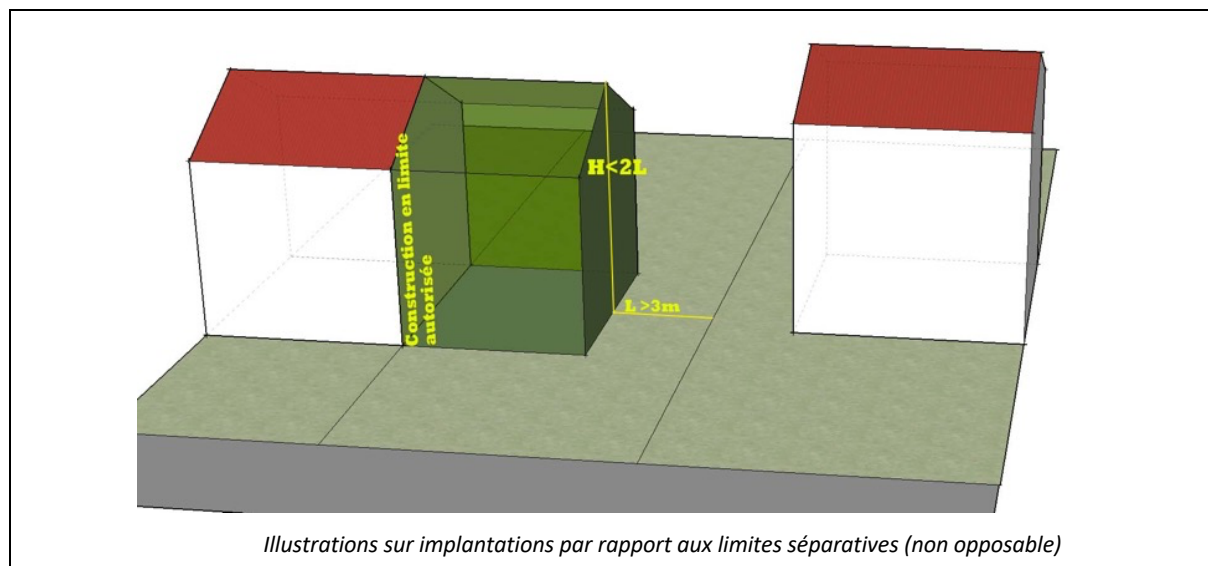
I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront être édifiées en respectant le recul minimum indiqué au plan.
2. À défaut d'indication de marge de reculement ou de bande d'implantation figurant aux plans réglementaires, les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres en recul de l'alignement en maintenant un espace suffisant pour se garer devant le garage.
3. Ce recul n'est pas applicable aux abris de jardin. L'implantation d'un abri de jardin entre la façade principale et la voie sur laquelle elle est orientée est interdite.
4. Dans le secteur UDa, Toute construction (hors abris de jardin) devra être édifiée à 5 mètres au minimum de l'espace public.
5. Le recul minimum par rapport aux chemins piétons, chemins d'exploitation et voies douces est de 3 mètres.



II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

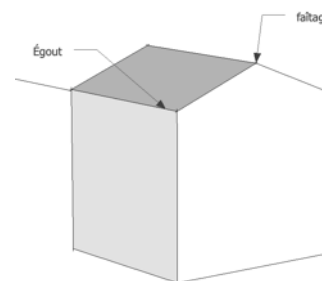
1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H \leq 2L$.



III - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 m à l'égout de toit.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.



2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La définition volumétrique et architecturale des façades et des toitures doit s'intégrer à la composition de la rue, de la place, de l'îlot...

I - Toitures Volumes

1 - Les toitures seront de forme simple à 2 pans principaux. Des pans supplémentaires secondaires peuvent être acceptés sous réserve que la forme du toit soit bien adaptée au parti architectural. Les couvertures doivent être constituées de matériaux dont l'aspect et la couleur rappelleront la tuile régionale traditionnelle.

2 - Les toitures monopentes ou terrasse ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes ou extensions accolés sur un ou des bâtiments, ou sur un mur de clôture.

3 - Des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

II - Enduit et coloration de façade

1 - Le ton général des façades doit se référer au nuancier consultable en mairie.

2 - La construction bois est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte et dans le respect du nuancier consultable en mairie.

3 - Les ravalements de façades, réhabilitations, modifications et extensions d'existant ainsi que les nouvelles constructions devront participer à la mise en valeur du patrimoine bâti de la zone.

III - Clôtures

1 - Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible, constituées d'un dispositif à claire voie, ou d'un grillage doublé d'une haie (troènes, charmilles, aubépines, épicéas, etc.). Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou autres motifs inadaptés.

2 - La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,80 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau naturel du sol (sauf mur repéré sur le plan règlementaire). Ils peuvent être surmontés d'une grille. Un dépassement ponctuel de la hauteur du muret est accepté pour l'intégration de coffrets ou des piliers.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

1 - L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées dans la mesure du possible.

2 - Les marges de recul des constructions devront être traitées qualitativement et en majorité perméable.

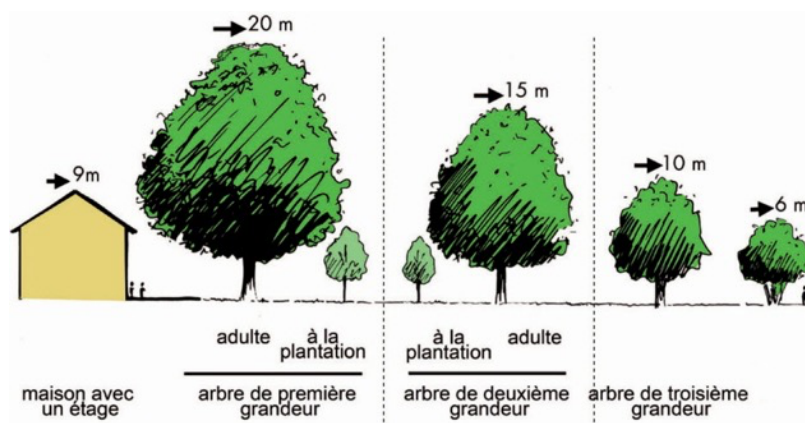
3 - Au moins 30 % de la surface de l'unité foncière à bâtir ou bâtie doit être traitée ou laissée en surface perméable.

4 - Lorsque les espaces libres sont aménagés en pleine terre, ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 200 m² de surface en pleine terre. Les arbres seront à feuilles caduques et ne doivent pas atteindre plus de 10 mètres adulte (troisième grandeur)

5 - Lorsque la hauteur de la **plantation** est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en **limite** de propriété voisine est de 2 mètres.

6- La préservation des arbres préexistant peut être prise en compte dans le calcul précité.

7 - Si l'opération est située sur un parcellaire en limite avec l'espace naturel ou agricole, les limites séparatives avec cet espace devront être plantées de haies.



CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UX

La zone est en partie couverte par un secteur tramé correspondant à la zone soumise à des aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Meurthe identifiée UXi.

La zone comporte le secteur UXa.

Cette zone est concernée par la présence d'une cavité, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Les constructions, aménagement et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone y compris UXa:

1. Les constructions à destination de :
 - L'exploitation agricole et forestière :
 - o Exploitation agricole sauf cas précisés dans l'article suivant.
 - o Exploitation forestière
 - Commerce et activité de service suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings
 - Les équipements sportifs
 - Les carrières

Dans le secteur UXa :

1. Les activités industrielles et les occupations engendrant des nuisances non compatibles avec le logement.

2 - Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées :
 - À l'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ou l'entretien des établissements et services de la zone hormis en UXa.
 - Dans le secteur UXa, le logement est autorisé à l'étage sous condition que le rez-de-chaussée soit occupé par une activité.
2. L'extension et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

1. Les constructions doivent être implantées au minimum des marges de reculement indiquées au plan. En l'absence d'indication au plan, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Le recul minimum par rapport aux chemins piétons, chemins d'exploitation et voies douces est de 3 mètres.
3. En UXa, Les constructions doivent être implantées en limite ou en recul (implantation libre)

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 - Les constructions, installations et dépôts devront être édifiées
 - a. en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière ou
 - b. au minimum de la marge de recul indiquée au plan.
- 2 - Ce recul minimum peut être porté à 5m en cas de risques ou nuisances.

III – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet

IV - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 mètres de hauteur totale (hors superstructure et éléments techniques).
2. Cette hauteur est limitée à 8 mètres dans une bande de 5 mètres de la limite séparative.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1 - La construction doit s'intégrer de façon qualitative dans son environnement et ne pas présenter de couleurs criardes.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espace vert. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air,

ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

2. Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

3. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts composés d'arbustes et buissons.

4. Des écrans plantés d'arbres à hautes tiges ou de haies vives seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m².

5. Les poches de parking de plus de 4 places doivent être majoritairement perméables et plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places.

6. Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction et en tout état de cause avant délivrance du certificat de conformité.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

I - Voirie

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

II- Accès

Les accès des riverains sur les routes départementales peuvent être subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2 - Desserte par les réseaux

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UY

La zone est en partie couverte par un secteur tramé correspondant à la zone soumise à des aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Meurthe identifiée UYi.

Les constructions, aménagement et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière
- Commerce et activité de service suivants :
 - o Les habitations légères de loisirs et les campings
- Les équipements sportifs
- Les carrières

2 - Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Sont autorisées les constructions et aménagement suivants :

- À l'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ou l'entretien des établissements et services de la zone.
- Les constructions et aménagement implantées dans la zone doivent être nécessaires à l'activité ferroviaire (voir lexique).

2. L'extension et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - Volumétrie et implantation des constructions**I - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées en limite ou en recul minimum de 5 mètres.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en limite ou en recul minimum de 5 m.

2 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 1AU

Les constructions, aménagement et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination de :

- L'exploitation agricole et forestière :
 - Exploitation agricole
 - Exploitation forestière

- Commerce et activité de service suivants :
 - Les habitations légères de loisirs et les campings
 - Les hôtels
 - Le commerce de gros

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie
 - Entrepôts

- Les terrains pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

2 - Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1 - Sont admises les constructions suivantes dans les conditions citées ci-après :

- au logement, sous réserve de limiter les abris de jardin à deux abris maximum par unité foncière.

- Aux commerce et activité de service suivant :
 - Artisanat, et commerces sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.
 - Les hébergements touristiques hormis ceux précisés à l'article précédent.
 - Aux services

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les aires de jeux et de sports.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Aux équipements d'intérêt collectifs et services publics

Sous condition :

- a) Qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation.
- b) Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone si elle se fait en plusieurs phases.

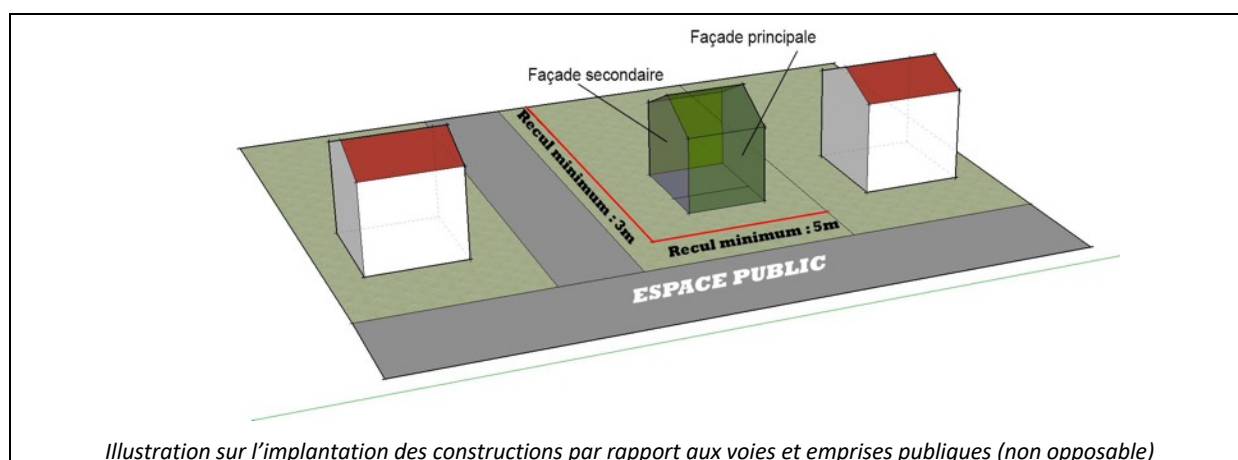
2 - Tous les programmes créant plus de 12 logements doivent comporter à minima une part de 20% de logement social (locatif ou accession). Sont considérés comme logements sociaux les logements en accession sociale relevant du dispositif de bail réel solidaire (BRS) ou logement locatif social (LLS).

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

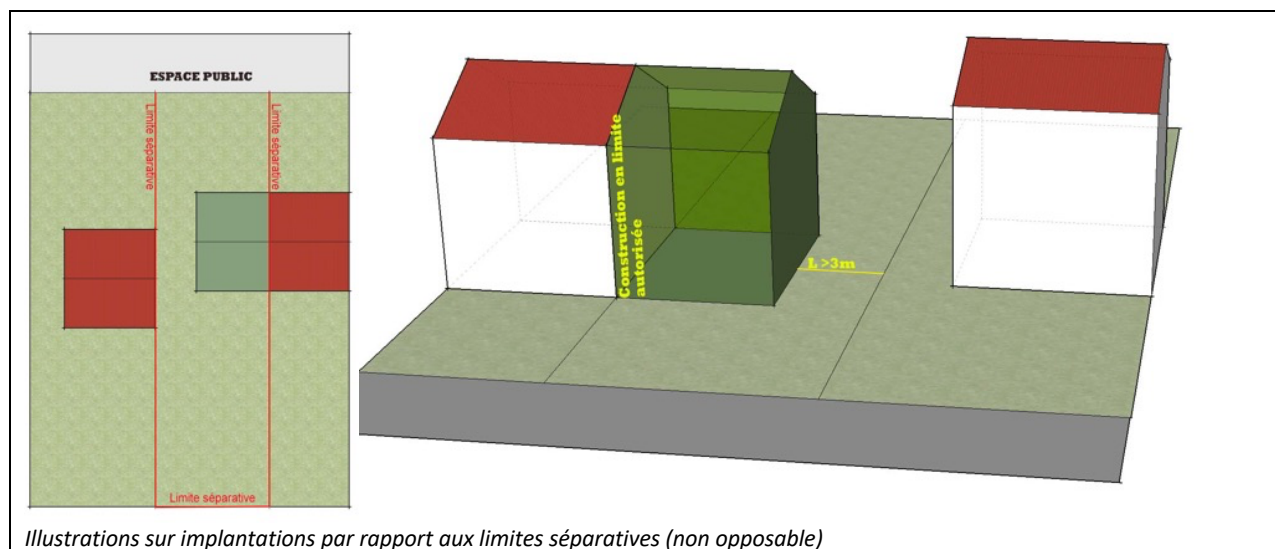
1. Les constructions doivent être implantées au minimum à 5 mètres en recul de l'alignement.
2. lorsqu'une construction est à l'angle de 2 voies, ce recul est applicable sur la façade principale. La façade secondaire peut être implantée au minimum à 3m.
3. Ce recul n'est pas applicable aux abris de jardin. L'implantation d'un abri de jardin entre la façade principale et la voie sur laquelle elle est orientée est interdite.
4. Le recul minimum par rapport aux chemins piétons, chemins d'exploitation et voies douces est de 3 mètres, 1 mètre pour les abris de jardin.



II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 m de cette limite.

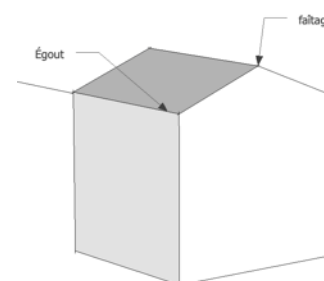
Ces règles sont à appliquer sur chaque lot de l'opération.



III - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 m à l'égout de toit.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.



2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

I - Toitures Volumes

1. Les toitures à une seule pente et toitures terrasses pourront être autorisées uniquement dans le cas de petites surfaces annexes ou accolées (moins de 20 m²). Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure.
2. Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

II - Enduit et coloration de façade

- 1 - Le ton général des façades doit se référer au nuancier consultable en mairie.
- 2 - La construction bois est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans son contexte et dans le respect du nuancier consultable en mairie.

III - Clôtures

- 1 - Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible, soit rustique, soit en grillage avec haie (troènes, charmilles, aubépines, épicéas, etc.). Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou autres motifs inadaptés.
- 2 - La construction de murs, murets, en limite du domaine public, est limitée à 0,80 mètre de hauteur maximum par rapport au niveau naturel du sol (sauf mur repéré sur le plan réglementaire). Ils peuvent être surmontés d'une grille. Un dépassement ponctuel de la hauteur du muret est accepté pour l'intégration de coffrets ou des piliers.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

1 - Les marges de recul des constructions devront être traitées qualitativement et en majorité perméable.

2 - Au moins 30 % de la surface de l'unité foncière à bâtir ou bâtie doit être traitée ou laissée en surface perméable.

3 - Toute opération d'aménagement d'ensemble doit mettre en œuvre à l'échelle de son périmètre a minima :

-des espaces communs végétalisés en pleine terre (aire de jeux, jardins partagés, espaces publics plantés, boisements, bosquets à préserver ou à créer...) représentant au moins 5 % de la superficie de l'opération **ou**

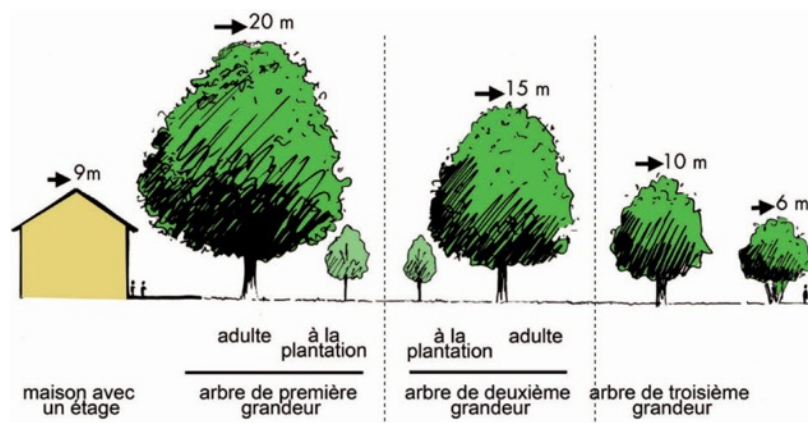
- la plantation d'alignements d'arbres, à raison d'un arbre minimum pour 20 mètres linéaires, calculée sur la longueur cumulée des espaces dédiés aux circulations des véhicules et des piétons/cycles.

Pour les Petites Fontaines, l'espace de saules peut être comptabilisé dans ce pourcentage.

4 - Sur les parcelles privées, 20 % au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche entière de 200 m² de surface en pleine terre. Les arbres seront à feuilles caduques et ne doivent pas atteindre plus de 10 mètres adulte (troisième grandeur)

5 - Lorsque la hauteur de la **plantation** est supérieure à 2 mètres, la distance minimum à respecter en **limite** de propriété voisine est de 2 mètres.

6 - La préservation des arbres préexistant peut être prise en compte dans le calcul précité.



7 - Les poches de parking de plus de 4 places doivent être majoritairement perméables et plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE A

La zone est en partie couverte par un secteur tramé correspondant à la zone soumise à des aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Meurthe identifiée Ai.

Les constructions, aménagement et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 sont interdites.

2 - Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU).

2. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité de l'exploitation agricole. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes étant limitées à 2 par unité foncière.

3. Les constructions destinées :

- à l'hébergement,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à la restauration

à condition que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4. Les dispositifs de production d'énergie type éolien, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne créent pas de nuisance aux zones d'habitation.

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

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

1. A défaut d'indications figurant sur le plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 m de l'axe des routes départementales et à moins de 10 m de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation des véhicules automobiles.

2. En cas de transformation, d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être en recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

III - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne devra pas excéder 10 m au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que les locaux techniques, les souches de cheminées,...

Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

2. En cas de transformation d'extensions sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans les limites de la hauteur préexistante.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - La construction, par sa volumétrie, sa couleur et son traitement extérieur devra être la mieux intégrée possible dans l'espace agricole.

2 - Privilégier des teintes sobres.

3 - Les matériaux réfléchissants sont interdits (hors dispositifs de production d'énergie) et citernes.

4- Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture.

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Les dépôts ou citernes visibles des voies, cheminements et espaces publics doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N

La zone est en partie couverte par un secteur tramé correspondant à la zone soumise à des aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Meurthe.

Cette zone comprend les secteurs :

- Ni : inondable
- Nj : jardin
- Nf et Nfv : forêt et ENS de Vitrimont
- Nc et Nci : jardins de Chènevières
- Npi : ENS Plain
- NI : sport et loisirs

Les constructions, aménagement et installations et leurs caractéristiques doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 sont interdites.

2 - Occupations et utilisations des sols admises soumises à conditions particulières

1. Dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions, installations, ouvrages techniques, équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou qu'ils concourent aux missions des services publics et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les extensions des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

2. Dans les secteurs Nj, Nc et Nci :

- Les abris de jardins
- Les serres et tunnels de forçage de moins de 20m²

3 - Dans les secteurs Nc et Nci : les abris doivent être démontables et de préférence équipées d'un récupérateur d'eau de pluie. Ils seront constitués de parois à claire voie laissant entrer et sortir librement l'eau en cas de crue.

Dans ces secteurs, sont également autorisés les espaces verts, les aires de jeux, de sport, et, uniquement dans les secteurs où la cote de crue est inférieure de moins de 1m à la cote de la crue de référence, les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements.

4. Dans le secteur Nf et Nfv:

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation de la forêt.
- Les abris de chasse

5. Dans les secteurs Npi et Nfv :

- Les aménagements, équipements et infrastructures nécessaires à l'aménagement de l'espace naturel sensible.

6. Dans le secteur NI :

- Les équipements sportifs et de loisirs ainsi que les annexes nécessaires à leur fonctionnement.
- L'habitat s'il est strictement nécessaire au gardiennage de la zone.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - Volumétrie et implantation des constructions

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

1. A défaut d'indications figurant sur le plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 m de l'axe des routes départementales et à moins de 10 m de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation des véhicules automobiles.
2. Le recul minimum par rapport aux chemins piétons, chemins d'exploitation et voies douces est de 3 mètres.
3. En cas de transformation, d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation se fera en limite ou en recul des limites séparatives.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 m de cette limite.

III - Hauteur maximum des constructions

La hauteur à l'égout de toiture des abris (de jardin ou de chasse) est limitée à 3 mètres maximum.

IV – Emprise au sol

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 12 m².

Sur les secteurs Nc et Nci, leur emprise au sol est limitée à 6 m².

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation sont limitées à 20% de la surface de plancher initiale.

L'emprise au sol des abris de chasse en Nf et Nfv est limitée à 30 m².

L'emprise au sol des constructions en zone NI est limitée à 10% de la zone (hors piste athlétisme ou terrain de football non considérés comme des constructions).

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Les constructions doivent s'intégrer dans le milieu naturel.
2. Les teintes criardes sont interdites
3. L'emploi du bois est privilégié. Si la construction est enduite, la teinte devra être sobre et claire.
4. Dans le cas des clôtures en limite séparative, elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex: Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture.

3 – Stationnement

1. 25 places de stationnement maximum peuvent être aménagées sur une unité foncière (Hors zone NI où le stationnement doit répondre aux besoins des équipements)
2. Les places de stationnement devront être perméables. Des places imperméables sont tolérées pour les places destinées aux PMR.

4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Des écrans boisés (arbres à hautes tiges ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m².
2. Les poches de parking de plus de 4 places doivent être majoritairement perméables et plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

TITRE VII : DÉFINITIONS / LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'urbanisme.

Accès

C'est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie ouverte à tous et ladite voie. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions.

Affouillement de sol / Exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Aménagements, constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

Ils sont la somme de toutes les infrastructures ferroviaires permettant le bon fonctionnement et la sécurité des circulations ferroviaires, notamment les bureaux, locaux de vie, salles de réunion, vestiaires et sanitaires, locaux de stockage de matériaux, ateliers, garages et car ports, parkings, aires de stockage de matériaux extérieurs, postes d'aiguillages et autres installations (électriques et ferroviaires) nécessaires à l'exploitation et l'entretien du Réseau Ferré National et aux usagers du réseaux.

Annexe

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

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment existant ou préexistant

S'entend au titre du présent règlement, qu'un bâtiment ou une construction est existant ou préexistant dès lors qu'il est légalement érigé à la date d'approbation du présent PLU.

Bâtiment principal

Il s'agit de la construction implantée sur une même unité foncière destinée à recevoir les activités dominantes conformes à sa destination.

Clôture

C'est un ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie, de grillage...

Clôture à claire-voie

C'est une clôture formant un ensemble ajouré et régulier entre les dispositifs mis en place.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Dispositifs, matériaux ou procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable :

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Égout de toiture

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit. En cas de toiture plate ou surmontée d'attique, l'égout de toiture correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol

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

Espace libre

L'espace libre est la surface de terrain non occupée ou non bâtie (par exemple, les terrains de football ne peuvent pas être considérés comme des espaces libres).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

Façade principale

La façade principale désigne la face entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue d'une seule fois depuis l'espace public ("façade sur rue") Il s'agit le plus souvent de la façade du bâtiment principal comportant l'entrée, la porte principale.

Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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

Logement locatif social

Sont considérés, au titre du présent règlement, comme des logements locatifs sociaux (LLS), ceux définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot/Pinel. Les logements en accession sociale relevant du dispositif de bail réel solidaire (BRS) peuvent également être comptabilisés dans les exigences de LLS définies au PLU.

Modénature

Une modénature est l'effet obtenu par le choix tant des profils que de la proportion des moulures ornant un bâtiment (bandeaux, corniches, frontons, encadrements des baies, etc.).

Nu de la façade

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

Nuisances / risques incompatibles avec la vocation résidentielle

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice, une gêne ou un dommage pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat

Opération d'aménagement d'ensemble :

Une opération d'aménagement d'ensemble est un projet comportant un ensemble de constructions fonctionnant de manière cohérente entre elles par une conception et des équipements communs mutualisant par exemple les éléments suivants : voirie, espace vert, stationnement, réseaux, aire de jeux, ...

Pleine terre

Un espace en pleine terre est un espace non construit. En ce sens, il ne peut se situer sur une dalle ou sur un toit ; les aménagements tels que les terrains de sport, les accès ou les cheminements en sont exclus. L'espace en pleine terre doit pouvoir recevoir des plantations. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau.

PPRi

Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Réhabilitation

Désigne au sens large la restauration et l'amélioration de l'habitat existant et inclut toutes les opérations de réparation, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage par exemple), moyenne ou lourde.

Saillie

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit d'une construction.

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, **clos et couvert**, dont la **hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m**, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes).

La surface de plancher s'obtient après **déduction des surfaces suivantes** :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies (espaces sous les escaliers et ascenseurs)
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres)
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges)
- Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle (y compris les locaux de stockage des déchets)
- Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune : Parties de bâtiments (couloirs, chaudière, canalisation, garde-corps...) et des terrains (jardins, parcs...) affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires
- Surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déductions des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures
- L'épaisseur des matériaux isolants.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

Toiture terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée. Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques

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

TITRE VIII : ANNEXE AU RÈGLEMENT CAHIER DE RECOMMANDATIONS

Les préconisations de cette annexe n'ont pas de portée réglementaire et ne sont pas opposables.

Limiter les déperditions d'énergie

Privilégier la compacité des formes d'habitat moins consommatrices en énergie et en espace, la mise en place d'une bonne isolation thermique en veillant à l'étanchéité du bâti, associée à un bon niveau de renouvellement d'air par un système de ventilation adapté

Intégrer dès la conception architecturale des bâtiments les gains énergétiques rendus possibles par les bonnes orientations du bâtiment qui permettent également de se protéger des éléments défavorables :

- Orienter correctement les constructions en fonction des usages des pièces et de la course du soleil,
- Favoriser la pénétration de l'ensoleillement en hiver et l'utilisation maximum de l'éclairage et de la ventilation naturels. Cela contribue par ailleurs à des confort thermique accrus tant en été qu'en hiver.

Mettre à profit la végétation : les atouts thermiques et hygrométriques des toits et murs végétalisés ainsi que des écrans « naturels » (arbres, haies) peuvent offrir des solutions intéressantes. Leur utilisation améliore le confort visuel par des écrans naturels et créer une isolation thermique de qualité.

Optimiser l'ensoleillement :

- Façade sud de surface maximale (baies) en adéquation avec un souci de compacité générale du volume bâti (intérêt de la maison à étages).
- Pare-soleil efficace en été et laissant filtrer le soleil rasant de l'hiver : volets, persiennes, stores, plantation caduque, treille.

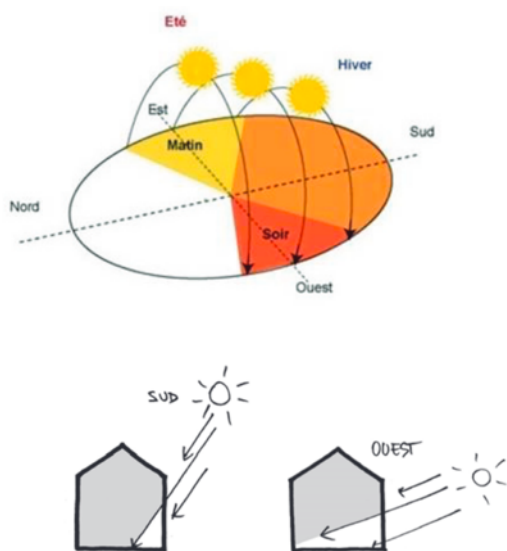
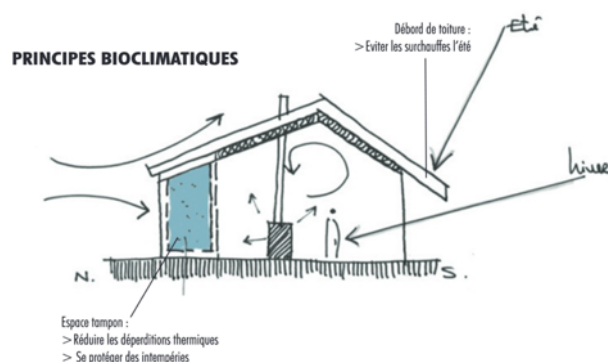


Illustration : Extrait Commune de Lacapelle Cabanac - Cahier de préconisations

Qu'est-ce qu'une habitation bien orientée ?

Il s'agit d'une maison qui permet à ses occupants de profiter du soleil et de la lumière tout au long de la journée.

Ces apports solaires seront régulés de façon à obtenir : un confort thermique optimal en été et en hiver et des ambiances lumineuses en adéquation avec chaque pièce de l'habitation



Toitures végétalisées

Exemple de toitures végétalisées :



Avantages de la toiture végétalisée :

La rétention des eaux pluviales : Les toits végétalisés retiennent les eaux pluviales et les libèrent plus lentement.

- **L'isolation thermique** : Les toits végétalisés, permettent de limiter l'usage de la climatisation grâce à la végétation qui intercepte les radiations solaires : le flux de chaleur à travers le toit est réduit, notamment grâce à l'évapotranspiration. À l'inverse, en hiver, les toits végétalisés limitent la perte de chaleur.
- **Un refuge pour la biodiversité** : Les toits végétalisés sont un refuge pour la faune, les insectes ou les oiseaux.
- **Un réchauffement urbain limité** : Dans des environnements urbains, la végétation est souvent remplacée par des surfaces sombres comme les revêtements d'asphalte, qui favorisent le réchauffement des villes : c'est ce qu'on appelle les « îlots de chaleur urbains ». La couverture végétale permet de limiter ce réchauffement urbain.
- Elle a également ses **avantages esthétiques**, mais aussi de captage de CO2 ...

Toitures tuiles

Toutes les tuiles ne peuvent pas être posées partout, dans toutes les régions à cause des contraintes de vent, de pluie, de neige, ... Il est donc essentiel pour avoir des garanties en cas de malfaçon ou de défaut d'étanchéité ou autres, de vous conformer à ces réglementations.

Par ailleurs, toutes les tuiles et tous les types de pose ne sont pas adaptés à toutes les sortes de charpente.

→ Choisir un type de tuile adapté à la région tant techniquement qu'esthétiquement.

Implantation bâtie (Extrait « Quel traitement des constructions pour un quartier harmonieux ? réalisé par ASP)

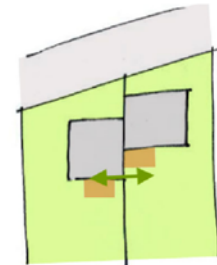
> Densité et intimité : Implanter la construction permettant de préserver l'intimité

6 Garantir et préserver l'intimité

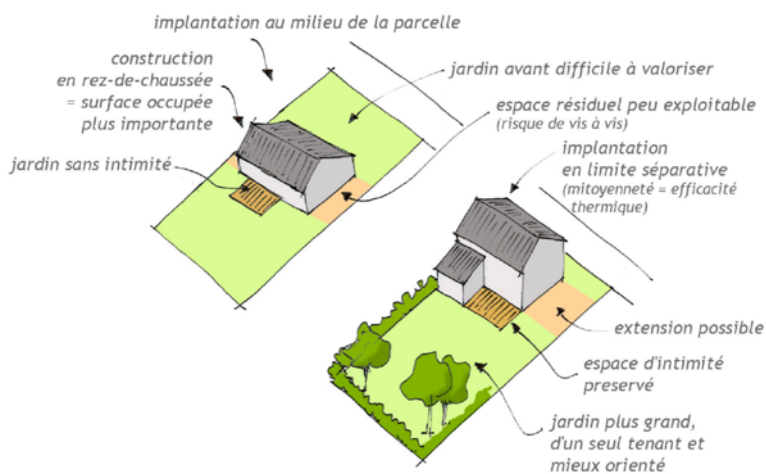
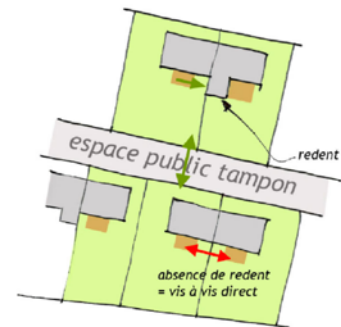
> Intimité de la terrasse extérieure



> Des implantations de bâti qui préservent ou non l'intimité



↔ Intimité préservée
↔ Absence d'intimité



Pourquoi construire en limite ?

Contrairement aux idées reçues, ce n'est pas en s'éloignant le plus possible de ses voisins que l'on réussit à bénéficier d'une grande intimité.

Il est souvent plus efficace de se positionner sur les limites séparatives de façon à « tourner le dos » au terrain adjacent et d'ouvrir la façade opposée sur le large jardin restant.

Ainsi, construire en limite de la parcelle permet de bénéficier de l'ensemble du terrain restant.

L'implantation en limite séparative limite également les déperditions sur une façade.

A l'opposé, s'implanter en plein centre du terrain n'aboutit qu'à un morcellement de la parcelle : Le jardin sera découpé en 4 petits morceaux difficilement exploitables, pris en étau entre les limites parcellaires et les façades de la maison. De même les ouvertures des façades ne disposeront que de très peu de recul par rapport aux limites voisines et les vis-à-vis risquent d'être dérangeants, en particulier en début de construction de la maison, les haies et structures végétales n'ayant pas encore suffisamment poussées.

Panneaux solaires (extrait du guide mené par ENERPLAN, soutenu par l'Ademe.)

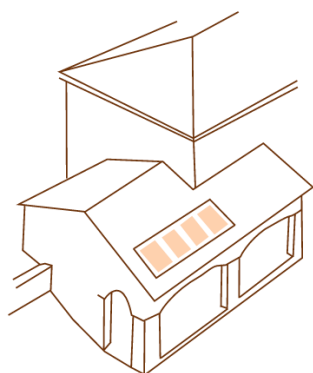
Lors d'une implantation de capteurs en toiture terrasse, vous veillerez à disposer les châssis de manière à **limiter leur impact visuel** : recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti.

Dans tous les cas, la composition architecturale est l'outil nécessaire à une intégration réussie ! On entend par composition, l'action qui permet de créer avec différents éléments une unité et de trouver un équilibre visuel.

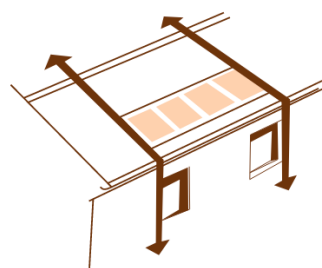
Par intégration, on entend le fait d'avoir fait entrer dans la construction un élément extérieur : les capteurs. L'intégration a pour but de minimiser l'impact visuel de cet élément

- Garder une proportion cohérente
- Regrouper les panneaux solaires pour leur implantation
- Tenir compte de l'ordonnement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures en privilégiant une certaine symétrie
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs

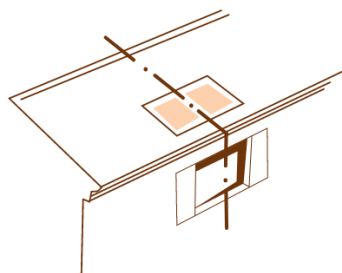
> SCHÉMAS DE COMPOSITION



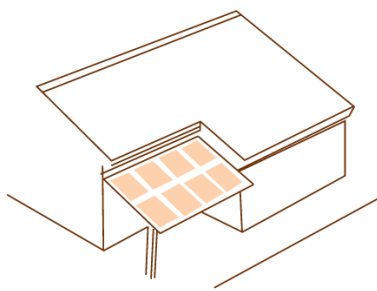
> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)

Les clôtures en limite de l'espace public

Créer une clôture, découle d'un subtil arbitrage entre ce qu'on laisse entrevoir depuis la rue et ce que l'on veut cacher.

Les clôtures ne constituent pas seulement une délimitation de sa propriété. Elles importent également pour la cohérence de l'espace public qu'elles encadrent.

La clôture en limite d'espace public est une "barrière" construite ou végétale. Elle délimite et sépare une parcelle vis-à-vis de l'espace public. Les clôtures constituent un filtre et impactent la qualité de l'espace public ainsi que les perceptions intérieures et extérieures de l'espace clos. Il faut donc bien les cerner pour mieux les anticiper dans le projet.

Par sa nature, son gabarit, les matériaux utilisés et son style, la clôture participe pleinement à l'identité de l'espace public.

- Tenir compte du contexte architectural et paysager du site.
- Évitez l'introduction d'éléments sans rapport avec le site qui se démarquent tant par les matériaux que par les formes. Les matériaux nobles sont à privilégier.
- Les teintes de la pierre locale sont à prendre en référence dans les enduits.
- Privilégier la simplicité et un juste usage de la clôture.
- Penser la clôture du point de vue du promeneur, en participant à l'amélioration de l'espace public.

Afin de constituer une clôture de qualité, il est important que les coffrets et éléments techniques y soient intégrés qualitativement. La bonne insertion des coffrets techniques - compteurs EDF / GDF - et des boîtes aux lettres participe à la qualité du projet de construction.

Ainsi, ils sont insérés dans le volume de la clôture et regroupés à proximité du portillon ou du portail d'entrée :

- Les coffrets techniques ne sont plus en position saillante, ni isolés.
- Cette disposition participe à une meilleure qualité de la limite avec l'espace public et de l'ensemble de la construction.
- Réfléchir en amont de la définition de la clôture à l'emplacement, l'habillage et les finitions des coffrets



*Exemples d'intégration et de coffrets techniques
(FICHE PRATIQUE - Coffrets techniques et boîtes aux lettres – CAUE Calvados)*

Plantations de haies

- Favoriser la diversité des essences végétales (biodiversité)
- Planter des végétaux pour leur fleur, leur fruit (comestible ou pour les oiseaux), leur feuillage (caduc, marcescent, persistant)...
- Choisir des végétaux en fonction des périodes de floraison, des couleurs automnales afin d'avoir une haie qui change d'aspect, d'ambiances en fonction des saisons...
- Lors de la plantation, faire une fosse de plantation en rigole, apporter des amendement naturel (fumier, compost...), décompacter le fond de fouille et une fois planté, protéger le pied par un paillage de copeaux de bois pour limiter l'arrosage.
- Eviter le désherbage chimique.

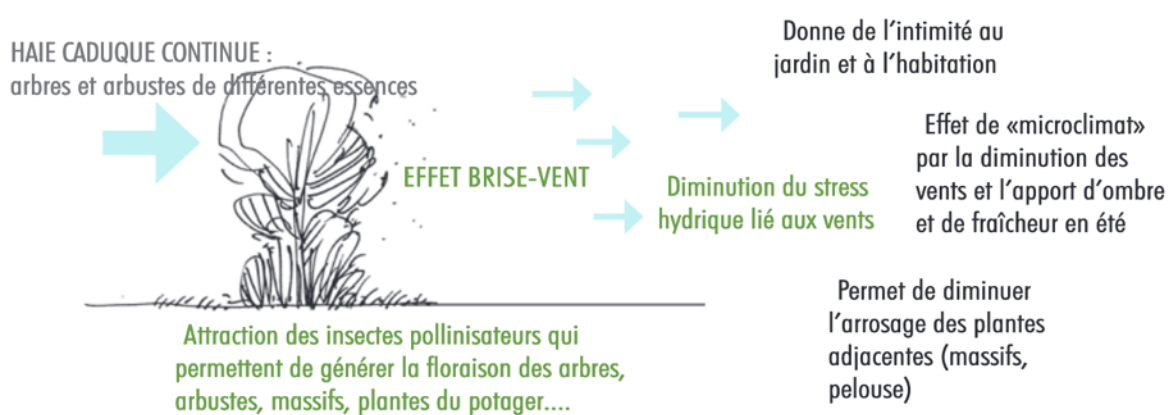


Illustration : Extrait Commune de Lacapelle Cabanac - Cahier de préconisations

Favoriser la biodiversité

Favoriser la biodiversité au quotidien, c'est à la fois permettre à la flore et à la faune de se développer, mais aussi servir les enjeux de bien-être, de qualité de l'air, de préservation de nos ressources en eau, de lutte contre le changement climatique.

Planter un pied de mur ou un mur, végétaliser une cour ou une toiture, installer des refuges pour la faune, réduire la pollution lumineuse sont des actions en faveur de plus de biodiversité en ville.

RECOMMANDATIONS POUR LES PLANTATIONS (STRATE HERBACEE : FLEURS VIVACES OU ANNUELLES, COUVRES- SOLS / STRATE ARBUSTIVE / STRATE ARBOREE) :

- Privilégier la pleine terre
- Sélection de plantes adaptées aux conditions d'exposition, à la sécheresse et apportant gîte ou couvert à l'entomofaune ou à l'avifaune (fleurs mellifères, graines, petits fruits)
- La diversification des strates dès que cela est possible (des couvres sols aux arbres de petit développement en passant par les arbustes), participe à la fonctionnalité écologique des plantations. Plus elles seront diversifiées plus elles pourront répondre aux besoins de différentes espèces.
- Choix de plantes grimpantes adaptées au contexte, au climat et sans système racinaires destructifs du support (ventouses ou crampons), préférer les plantes volubiles (lianes qui s'enroulent autour de leur support).
- Élagage d'arbustes et d'arbres en période favorable.

AUTRES MESURES FAVORISANT LA BIODIVERSITE :

- Paillage du sol dans les massifs (feuilles, mulch, compost, branches...),
- Réduction des tontes, des arrosages (choix de plantes adaptées),
- Plantation d'espèces locales, d'espèces utiles,
- Installation d'un composteur,
- Installation de refuges pour la biodiversité (nichoirs, arbustes, petits arbres) , de toitures ou façades végétalisées, création d'un point d'eau pour les oiseaux, ...
- Réduction de la pollution lumineuse, ...

LES BONNES RAISONS DE PLANTER UN ARBRE

L'arbre représente à lui seul un véritable écosystème dans lequel petite faune mais aussi flore et autres insectes vivent en totale interdépendance.

Pour les oiseaux, l'arbre est une maison, un refuge, un lieu de vie et de nidification. Ils utilisent les branches de l'arbre comme perchoir, ou les cavités comme dortoir.

Dans les années à venir, les villes seront de plus en plus sujettes aux canicules. Les arbres rafraîchissent le milieu urbain. Un petit coin de nature arboré en ville peut être jusqu'à 7°C plus frais que la température ambiante. L'arbre participe au refroidissement de l'air grâce au processus de transpiration, en projetant de l'ombre et en réduisant la force du vent.

Les arbres absorbent le Co2 présent dans l'atmosphère et préviennent le ruissellement des eaux de pluie et donc les risques d'inondations. Ils ont un vrai rôle contre l'érosion des sols grâce à leur système racinaire.

Chaque arbre planté permet de diminuer la pollution de l'air et de purifier l'atmosphère en séquestrant les matières en suspension et les gaz polluants. Des arbres correctement placés autour des bâtiments peuvent réduire les besoins en climatisation et permettre d'économiser de l'énergie consommée pour le chauffage.

DIAGNOSTIC, QUEL ARBRE À QUEL ENDROIT ?

Il est indispensable de lui offrir l'espace mais aussi la qualité de sol, nécessaires à son développement (pleine terre, fosse suffisamment grande, décompactage, amendement).

La fosse de plantation est l'espace souterrain aménagé pour recevoir la plantation. Son volume doit être suffisant pour permettre un bon ancrage de l'arbre et lui offrir des réserves en eau, en air et en nutriments indispensables à sa croissance. Les dimensions des fosses sont à adapter aux essences d'arbres retenues.

Le choix de l'arbre doit se faire en fonction de sa taille adulte (hauteur et étalement dans l'espace, chaque arbre offre un port différent), de l'exposition, du sol.

Concernant les distances de plantations, il s'agit de se référer au code civil qui fixe les règles d'implantation d'arbres, par rapport aux limites parcellaires. La distance par rapport à la construction doit également être réfléchie par rapport à la dimension du port de l'arbre adulte.

QUAND PLANTER







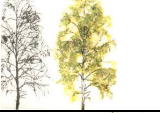


C'est de novembre à la fin mars, quand la végétation est en dormance, que le moment est propice pour planter des arbres à racines nues. A cette saison, le régime des pluies garantit une bonne reprise. Pour planter en hiver, il faudra toutefois choisir un jour sans gel et sans grand froid pour la plantation et un arrosage abondant (plombage).



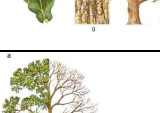





Essences (extrait du document « Guide des essences locales du Parc Naturel Régional de Lorraine ») – liste non exhaustive.

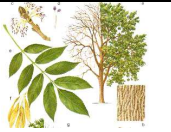






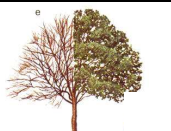
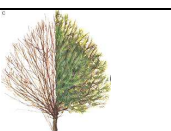

ESSENCES LOCALES présentes dans le PARC NATUREL REGIONAL DE LORRAINE



LES ARBRES

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Alisier blanc <i>Sorbus aria</i> Arbre, 6-12 m	Mai 	Feuille blanche grisâtre coloration automnale de jaune à brun, défeuillaison tardive	rouge orange septembre	Plein soleil Croissance faible Rustique, résistant à la pollution Arbre ornemental, particulièrement lorsqu'il est planté isolé ou en alignement
	Alisier torminal ou Alisier commun <i>Sorbus torminalis</i> Arbre, 10-15 m	Blanche, mai 	coloration automnale de jaune à rouge	ovoïde, brun septembre - octobre	Mi-ombre à plein soleil Isolés, en alignement ou en haie brise-vent De préférence en sol calcaire et en situation chaude
	Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> Arbre, 15-20 m	Chaton jaune au printemps février - avril		petit cône globuleux persistant en hiver septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre croissance forte, Recépé, cet arbre de berge, devient touffu et forme de belles haies. Ses racines fixent l'azote et maintiennent les sols détrempés. En terrain humide et assez riche Bas ou mi berge
	Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i> Arbre, 25 m	chaton avril - mai	feuillage léger, vert clair - vert foncé, coloration automnale jaune	petit cône sec allongé juin – août 	Plein soleil, croissance forte Belle écorce blanche argentée, cet arbre fera des merveilles dans un taillis (il rejette abondamment), isolé ou dans un alignement. En sol pauvre, bien drainé.
	Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i> Arbre, 15 m,	Belle floraison blanche en grappe, odorante avril - juin	coloration automnale de jaune à orange	grappe pendante à drupes globuleuses, noires juillet – août	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte accepte les sols humides, sous-bois, haies, bords de ruisseaux








	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Charme <i>Carpinus betulus</i> Arbre, 20-25 m	chaton avril - mai	Marcescent (les feuilles restent sur l'arbre l'hiver), coloration feuillage doré en hiver	ailé en grappes septembre – octobre	Mi-ombre croissance faible, supporte parfaitement la taille, excellent pour les haies, utilisé en ornement (haie de charmile). En sol ni trop acide, ni trop humide
	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> Arbre, 25-35 m	chaton avril - mai	Marcescent couvert léger, coloration automnale orange	Gland	Plein soleil Croissance forte, Résistant aux vents Ce chêne peut être planté en haie ou en alignement. Mais c'est isolé qu'il se développe son port majestueux. En terrain assez lourd, riche et frais
	Erable champêtre <i>Acer campestre</i> Arbre, 15-20 m	vert jaunâtre. avril/mai 	petites feuilles vert clair, coloration automnale jaunâtre couvert épais	samare septembre	Plein soleil. Croissance forte Installé en taillis ou en haie, (libre ou taillée), l'érable séduit par la teinte dorée de son feuillage automnal. En tout sol, non acide et surtout en exposition ensoleillée Sommet de berge
	Erable plane <i>Acer platanoides</i> Arbre, 20-30 m	jaune verdâtre, avant les feuilles, avril - mai	vert clair  coloration automnale jaune orange brillant	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Superbe. Planté isolé ou en alignement ; en terrain frais.
	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i> Arbre, 20-30 m	vert jaunâtre en grappes mai vert foncé	coloration automnale jaune orange avec des panachures rougeâtres 	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour les alignements ou isolés dans un jardin. Préfère les sols frais à humides Sommet de berge



	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> Arbre, 5-40 m	brunâtre, avant les feuilles avril	foliation tardive coloration automnale tardive, tombe tardivement	samare pendante, persistante en hiver septembre	Plein soleil Croissance forte, résistant aux vents, Isolé, en bosquet, en alignement, le frêne s'apprécie pour son feuillage léger qui joue avec le vent Eviter les sols secs. Mi-berge
	Hêtre <i>Fagus sylvatica</i> Arbre, 40 m	chaton globuleux avril - mai	couvert épais coloration automnale jaune marcescent	faine octobre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible. En haie brise-vent, isolé dans le jardin, le feuillage marcescent du hêtre bruisse au vent tout au long de l'année quand il est taillé bas. Créé beaucoup d'ombre
	Merisier <i>Prunus avium</i> Arbre, 12-15 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de rouge à orange	merise rouge ou noirâtre comestible en été juin - juillet	Ce fruitier sauvage offre une floraison odorante et blanche, de délicieuses merises et un magnifique feuillage automnal. A installer dans une haie, un bosquet ou en isolé. De préférence en sol fertile, profond et humide. Sommet de berge
	Peuplier tremble <i>Populus tremula</i> Arbre, 10-30 m	chaton avant les feuilles mars - avril	foliation tardive très mobile, fait du bruit, vert grisâtre	capsule à graines cotonneuses	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Planté isolé, près de la maison, le tremble fait merveille : ses feuilles frémissent au moindre souffle et s'enflamment de couleurs vives en l'automne. Partout mais de préférence en sol frais et lourd. Eviter les berges
	Poirier sauvage <i>Pyrus pyraster</i> Arbre, 10-20 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de jaune à orange	petite poire septembre	Plein soleil, croissance forte Joli port, floraison printanière blanche, fruits faisant le plaisir des oiseaux et des cuisiniers curieux... Ce poirier s'installe dans les haies, de préférence au sud. En terrain bien drainé. Sommet de berge
	Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i> Arbre, 10 m	blanche et rose avril - mai		petite pomme, jaune verdâtre septembre - octobre	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte Fleurs et fruits décoratifs, buissonnant, il est parfait dans un petit jardin. Mi ou sommet de berge






	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Saule blanc <i>Salix alba</i> Arbre, 15-20m	chatons (pieds mâles) mars - avril	Feuille au revers argenté. feuillage léger	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte En têtard ou recépé. Fixe la terre. En sol humide. Bas ou mi berge
	Saule marsault <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m				Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule marsault <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m	Chaton avant les feuilles, mars - avril	vert clair feuillage léger	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule pourpre <i>Salix purpurea</i> Arbuste, 1-4 m				Plein soleil Croissance forte En bord de cours d'eau, plante cultivée comme osier. Bas ou mi berge
	Saule des vanniers <i>Salix viminalis</i> Arbre, 2-10m	chaton avant les feuilles avril - mai	feuillage léger argenté, jaune-orangé en hiver	capsule mai - juin	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, plante mellifère Avec ses racines fixant le sol, cet arbre compose haies et brise-vent. Bas ou mi berge
	Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i> Arbre 9 m	blanche mai - juin	coloration automnale de jaune orange à rouge orange	petit, rouge vif, persistant l'hiver septembre	Plein soleil, croissance forte Rustique, ce sorbier est très décoratif par ses grappes de baies rouges qui persistent jusqu'au cœur de l'hiver et qui sont le régal des grives en automne. A planter isolé ou en alignement. En tout sol.



	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Sorbier domestique <i>Sorbus domestica</i> Arbre 5-30 m		Feuillage découpé	Cornes : fruits comestibles blettes. confiture et eau-de-vie. Octobre	Recommandé comme sujet isolé dans le jardin, en situation chaude. De préférence en sol calcaire.
	Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i> Arbre, 30 m	très odorante juin - juillet	couvert épais coloration automnale jaunâtre 	capsule octobre	Plein soleil Croissance forte En alignement, isolé, dans la haie (lorsqu'il est recépé). Comment se passer du tilleul, de sa floraison parfumée, de son ombrage doux ? Supporte de nombreux sols (même calcaires et lourds) Sommet de berge

LES ARBUSTES

	Bourdaine <i>Frangula alnus</i> Arbuste, 1-5 m	blanche verdâtre mai	vert mat	petite baie rouge puis noire à maturité août	Plein soleil à mi-ombre mellifère S'installe dans une haie ou au bord de l'eau. Terrains peu calcaires, lourds, assez frais, voire humides. Mi berge
	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> Arbuste, 1-8 m	Floraison jaune d'or en mars 	coloration automnale jaune à jaune brun	Baie rouge foncé (les cornouilles), comestible à maturité septembre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère A découvrir : isolé, en taillis ou en haie, cet arbuste se couvre d'une spectaculaire floraison hivernale.
	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> Arbrisseau, 1-4 m	Blanche, parfumée, mai/juin 	coloration automnale rouge	petite baie noire toxique septembre - octobre	Plein soleil. Mellifère, croissance forte. Ses rameaux font merveilles dans les haies et massifs. En sols calcaires de préférence. Mi ou sommet de berge
	Eglantier commun Rosier des chiens <i>Rosa canina</i> Arbrisseau, 3-5 m	Blanche ou rose odorante mai - juin		Baie rouge comestible 	Lumière Arbustes qui reste longtemps décoratif Épines (utilisée pour les haies défensives), croissance forte

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Faux pistachier <i>Staphylea pinnata</i> Arbuste 5 m	Fleurs blanches et roses de mai à juillet		Fruits toxiques	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour orner massifs et haies
	Framboisier <i>Rubus idaeus</i> Arbuste, 0,6-1,5 m	blanche ou verdâtre mai -août		framboise juillet - septembre	Plein soleil Croissance rapide Pour une haie gourmande...
	Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> Arbuste, 3-7 m	blanc verdâtre avril – juin 	vert foncé, pourpre orangé en automne	bonnet d'évêque, rouge-orangé en septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Spectaculaire en automne avec son feuillage flamboyant, ses typiques fruits fuschia. Le fusain est parfait en haie ou bosquet. A tailler sévèrement à la plantation pour qu'il se ramifie bien. Bas ou mi berge
	Genévrier commun <i>Juniperus communis</i> Arbuste 2-8 m	Avril à mai			Plein soleil Croissance faible Parfait sur les talus rocaillieux ou dans la haie En terrain bien drainé.
	Groseillier à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> Arbuste, 0,6-1,2 m	rouge et verdâtre mars - avril		grosse baie juin – août comestibles	Pein soleil à mi-ombre Croissance moyenne mellifère épines (utilisation en haie défensive) Utilisation des fruits Terrain argileux, peu acide
	Groseillier rouge <i>Ribes rubrum</i> Arbuste, 0,6-1,5 m	en grappes, blanche mars - avril		baie rouge juin – août comestibles	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère Dans les massifs et le potager, en clôture gourmande.
	Houx <i>Ilex aquifolium</i> Arbuste 2-10 m		Feuillage vert luisant	Baie rouge	Ombre à mi-ombre Bel arbuste, isolé ou en haie, il se taille très bien. Croissance faible Sol non calcaire

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Néflier <i>Mespilus germanica</i> Arbuste 2-6 m	blanche, grande mai – juin 	vert clair, duveteuses, molles coloration automnale de jaune à rouge brun	nêfle, gros, rouge clair brunâtre. comestible blet. Oct- nov 	Plein soleil Croissance faible Le néflier s'installe dans la haie ou dans le bosquet. Mais c'est isolé qu'il séduit par sa forme, sa floraison, et ses épines. En sol léger, peu humide.
	Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i> Arbuste, 3 - 6 m	jaunâtre mai - juin	vert foncé, coloration automnale de jaune à brun clair	petite drupe noire septembre - octobre	Plein soleil Croissance forte Buissonnant, cet arbuste est parfait pour combler la base des haies dégarnies. Ses épines lui assurent un rôle défensif. En terrain calcaire, bien exposé.
	Noisetier <i>Corylus avellana</i> Arbuste, 3-5 m	chaton janvier – mars	couvert plus ou moins épais, coloration automnale de jaune à brun	noisette septembre – octobre, nombreuses variétés cultivées pour les fruits.	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, supporte la taille la plus sévère, mellifère, coupe-vent. Tout type de sol mais de préférence en terrain frais et pas trop acide. Mi ou sommet de berge
	Prunellier, épine noire <i>Prunus spinosa</i> Arbuste, 4 m	blanche avant les feuilles avril	petites feuilles	prunelle bleu noirâtre persistant longtemps août - novembre	Plein soleil, mi-ombre Utilisé dans la constitution de haies vives, défensives (épines). Le prunellier devient vite encombrant.
	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> Arbuste, 3-10 m	blanche ou jaunâtre, odorante juin - juillet	odorant	Grappe de baie noire septembre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte. Cet arbuste propose mille délices aux connaisseurs. Il s'installe dans la haie et dans les bosquets. Taillé, il orne les massifs. De préférence en sol profond et peu acide. Sommet de berge

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Troène <i>Ligustrum vulgare</i> Arbuste, 1-3 m	blanche, odorante mai - juin	semi persistant, vert mat parfois panaché	baie noire, persistant longtemps septembre	Plein soleil, croissance forte, Avec son feuillage semi persistant, sa floraison blanche parfumée laissant la place à de petites baies noires, le troène compose de superbes haies. Tout type de sol. Bas ou mi berge
	Viorne lantane ou viorne mancienne <i>Viburnum lantana</i> Arbuste, 1-4 m	blanche, odorante mai - juin	vert clair, grande coloration automnale rouge	baie rouge puis noire à maturité. juillet - septembre	Mi-ombre Croissance forte. En haie et dans les massifs, cette viorne fera merveille avec ses fleurs odorantes, ses baies rouges puis noires et son feuillage devenant d'un rouge intense en automne. En sol calcaire et sec
	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i> Arbuste, 1-4 m	blanche mai - juin	coloration automnale rouge	baie globuleuse, rouge vif septembre - décembre	Plein soleil. Croissance forte. Une touche de rouge dans le jardin ! Telle est la couleur des baies de cette viorne, et de son feuillage automnal. Pour orner haies et massifs. Parfait pour les sols légèrement acides et humides