



Département de l'Yonne

Envoyé en préfecture le 13/04/2022

Reçu en préfecture le 13/04/2022

Affiché le 14.04.2022

ID : 089-200039642-20220406-41\_2022\_2-DE



Commune d' **EPINEUIL**

**P**LAN  
**L**OCAL  
d' **U**RBANISME

**REGLEMENT**

**4**

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :

Envoyé en préfecture le 13/04/2022

Reçu en préfecture le 13/04/2022

Affiché le 14.04.2022

ID : 089-200039642-20220406-41\_2022\_2-DE

## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES .....	3
A. CADRE REGLEMENTAIRE .....	3
B. ORGANISATION DU PLU.....	5
1. Organisation spatiale du règlement .....	5
2. Contraintes et restrictions en matière d'occupation des sols .....	5
C. ADAPTATIONS MINEURES.....	6
D. AUTRES DISPOSITIONS.....	6
ZONES URBAINES.....	8
ZONE UA .....	10
ZONE UB .....	22
ZONE UE.....	34
ZONE UX .....	40
ZONES A URBANISER.....	47
ZONE 1AU .....	48
ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES .....	50
ZONE AGRICOLE.....	51
ZONE NATURELLES ET FORESTIERES.....	58
ANNEXES .....	64
A. DEFINITION/LEXIQUE : .....	64
3. Définition des destinations des constructions.....	64
4. Matériaux biosourcés : .....	67
5. Lexique.....	68
B. LISTE DE VEGETAUX.....	72
C. ESPECES INVASIVES FORMELLEMENT PROSCRITES .....	74
D. RAL (INDICATIF) .....	76

Envoyé en préfecture le 13/04/2022

Reçu en préfecture le 13/04/2022

Affiché le 14.04.2022

ID : 089-200039642-20220406-41\_2022\_2-DE

# DISPOSITIONS GENERALES

---

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants te R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme. Il s'applique à l'intégralité du territoire communal de la commune d'EPINEUIL.

## A. CADRE REGLEMENTAIRE

**Article L111-1** : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L.111-3 à L.111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L.111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

**Article R111-1** : Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

**1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;**

(...)

**Article L152-1** : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

**Article L152-2** : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

**Article L152-3** : 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 L152-4 :** L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

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

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**Article L152-5 :** L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Sont et demeurent applicables :

Les périmètres visés à l'article R. 151-52, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

Les articles L. 424-1, L. 102-13, L. 153-8, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

L'article L.421-3 qui rend inapplicables la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

L'article L. 111-11, sur l'insuffisance de la desserte par les réseaux.

Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme.  
*Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.*

Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23,

## **B. ORGANISATION DU PLU**

### **1. ORGANISATION SPATIALE DU REGLEMENT**

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, naturelles et forestières.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U »,
- Les zones d'urbanisation future sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU »,
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « A »
- Les zones naturelles, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N »

Il comprend également

- Les emplacements réservés, au titre de l'article L 151-41 sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier
- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 113-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée
- Les éléments identifiés au titre de l'art L.151-19 et L.151-23 sont repérés sur les documents graphiques

### **2. CONTRAINTES ET RESTRICTIONS EN MATIERE D'OCCUPATION DES SOLS**

La commune d'EPINEUIL est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn), les dispositions propres à ce document s'imposent indépendamment des règles du présent document.

L'ensemble des zones du PLU sont concernées par ce PPRn. Plus particulièrement, une partie de la zone Ub (hameau les Joudres) se trouve en zone bleue au PPRi, tandis qu'une partie de la zone Av est concernée par la zone rouge du PPRi, qui sont les zones comprenant les enjeux les plus forts.

## **C. ADAPTATIONS MINEURES**

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **D. AUTRES DISPOSITIONS**

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 et d'une délibération du conseil municipal en date du .....

2. **Les constructions et installations non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles R 421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

3- Les travaux ayant pour objet de **démolir ou de rendre inutilisable** tout ou partie d'une construction, sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme et une délibération du conseil municipal en date du .....

4. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).

5- **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).

6-**Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments naturels à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 sont soumises à déclaration préalable.

7- **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).

8- **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

1/ Dans le périmètre des sites identifiés tous les dossiers de demande de permis d'aménager, de construire ou de démolir et des installations et travaux affectant le sous-sol de la commune.

2/ Dans le reste de la commune : les opérations de lotissement par « les articles R. 442-1 et suivants » du code de l'urbanisme ainsi que La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, ainsi que :

Les travaux d'affouillements d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre



Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.  
Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

Cette seconde mesure est transitoire, dans l'attente de l'arrêté fixant les secteurs et les seuils dans et à partir desquels la DRAC devra être consultée.

—oOo—

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) au bénéfice de la Communauté de Communes Le Tonnerrois en Bourgogne sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur le plan de zonage.

# ZONES URBAINES

---

## **Article R151-18** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

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.

La zone **U** correspond aux espaces urbanisés et urbanisables du village d'EPINEUIL, où peuvent s'implanter les constructions à vocation d'habitation, de commerces, d'activités et de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Les activités économiques peuvent s'y implanter dès l'instant où elles sont compatibles avec la proximité des habitations, et sous réserve des dispositions mentionnées dans les articles et chapitres suivants.

Elle est composée de trois secteurs :

- Un secteur Ua relatif au cœur historique d'Epineuil où des prescriptions spécifiques en matière de préservation de la structure bâtie traditionnelle s'appliquent
- Un secteur Ub relatif aux espaces d'urbanisation « plus récents »
- Un secteur Ue relatif à un espace destiné à l'accueil d'équipements publics
- Un secteur Ux relatif à des espaces exclusivement dévolus à l'accueil des activités économiques y compris celles liées à l'activité viticole.

Si le bourg n'est pas concerné par les prescriptions du PPR d'Epineuil, le hameau *Les Joudres* classé Ub se trouve en zone bleue entraînant des prescriptions particulières s'appliquant en plus du règlement.

Envoyé en préfecture le 13/04/2022

Reçu en préfecture le 13/04/2022

Affiché le 14.04.2022

ID : 089-200039642-20220406-41\_2022\_2-DE

# ZONE Ua

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### Article 1.1 : destination des constructions

La zone **Ua** correspond au centre historique du village d'EPINEUIL, caractérisé par un bâti dense, le plus souvent à l'alignement des voies, ce secteur accueille les principaux équipements de la commune (Mairie, Eglise, Ecole,..) ainsi que des commerces et services.

Les activités économiques peuvent s'y implanter dès l'instant où elles sont compatibles avec la proximité des habitations, et sous réserve des dispositions mentionnées dans les articles et chapitres suivants.

Des éléments bâtis (murs, porches, escaliers, etc...) et naturels (jardins, vergers, etc...) sont identifiés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les destinations et sous destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont par principe autorisées, sous réserve des dispositions des chapitres suivants.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions (voir article 1.2.)	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✓	
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.		✓	
	Restauration :		✓	
	Commerce de gros :	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique :		✓	
	Cinéma :		✓	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :			✓
	Salles d'art et de spectacle :			✓
	Équipements sportifs :			✓

	<b>Autres équipements recevant du public :</b>			✓
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie :</b>		✓	
	<b>Entrepôt :</b>		✓	
	<b>Bureau :</b>		✓	
	<b>Centre de congrès et d'exposition :</b>		✓	

## **Article 1.2 : Interdictions et autorisation sous conditions**

### **Article 1.2.1. Interdictions**

Sont interdits au sein de la zone Ua :

- Les activités industrielles, de restauration, artisanales et commerciales incompatibles avec la proximité des habitations en raison des nuisances qu'elles seraient susceptibles de générer.
- Les activités agricoles sont autorisées uniquement dans le cadre de l'extension de bâtiments existants et à condition de ne pas induire de nuisance pour les habitations proches.
- Le stationnement de caravanes et de toute résidence mobile, en dehors de la parcelle où est située la résidence principale de son utilisateur.

Les dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas au sein de la zone U.

### **Article 1.2.2. Autorisation sous conditions**

- La reconstruction des bâtiments initialement non conformes à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de respecter les dispositions réglementaires mentionnées ci-après.
- Les cheminements piétons identifiés au droit du règlement graphique ne peuvent en aucun cas servir d'appui pour la création d'accès automobile.

Concernant les éléments bâtis et naturels identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du C.U. les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Eléments bâtis, murs, porches, escaliers,... : Toute modification/suppression des éléments identifiés est soumise à autorisation préalable et à prescriptions particulières afin de garantir l'intégrité de ces éléments. La création de nouvelles ouvertures dans les murs peut être restreinte, voire interdite
- Eléments boisés (parcs, allées arborées,...) les boisements existants sont à préserver dans leur intégrité, toutefois ponctuellement leur suppression pourra être envisagée soit pour permettre des aménagements soit en raison de leur état sanitaire et du risque qu'ils pourraient présenter, sous réserve toutefois que ces changements ne soient pas de nature à remettre en cause les caractéristiques initiales de leur identification.

Au sein des espaces « jardins et vergers à protéger » identifiés sur les documents graphiques seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes (granges, annexes)
- l'extension des logements et constructions existants, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement ;

- les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 70 m<sup>2</sup> (*ce calcul prend en compte les surfaces existantes à la date d'approbation du présent document*)
- les bâtiments à vocation d'activités (artisanat, commerces services,...) dans la limite d'une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup>
- le changement de destination de constructions existantes sauf si ce changement a pour objet de créer des logements
- l'ensemble de surfaces créées ne pourra dépasser une surface cumulée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher (y compris les surfaces existantes à la date d'approbation du présent document). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif.

### **Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison de la mixité de la zone (Habitat, activités, commerces, services,...)

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

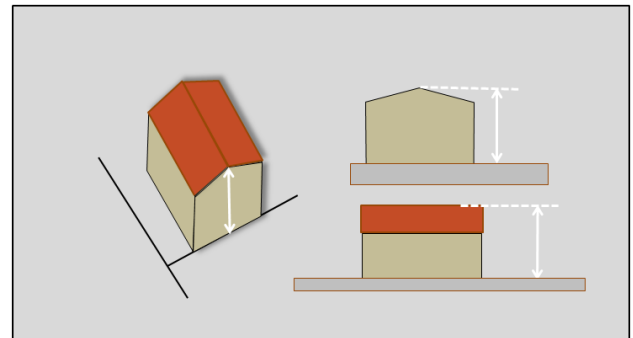
### Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

#### 2.1.1. - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction :

La hauteur maximale est limitée à :

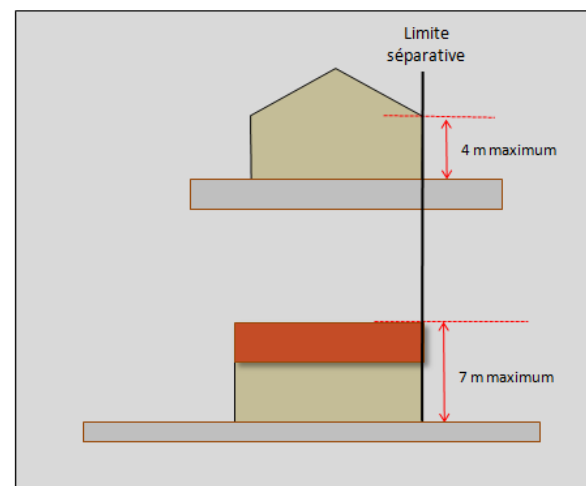
- habitations : trois niveaux habitables, sans dépasser 11 m au faitage pour les toitures à deux pans et plus ; et 5 m pour les toitures à un pan ou plates
- annexes à l'habitation : 5 m au faitage ;
- autres constructions : 7 m au faitage



En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 m à la gouttière
- 7 m au faitage

Toutefois cette limite ne s'applique pas aux constructions édifiées en appui d'une construction voisine d'une hauteur supérieure à celle énoncée. Dans ce cadre la hauteur des constructions édifiées peut se rapprocher de celle de la construction contiguë.



**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux ou extensions effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### 2.1.2. Implantations des constructions

**Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique (voir documents 5 et 6), les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Le respect du front bâti existant s'impose de fait.

D'une manière générale le respect du front bâti existant sera imposé.

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux annexes et bâtiments à vocation d'activités ne présentant pas une vocation d'habitat qui peuvent s'implanter au-delà de 25 m.

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

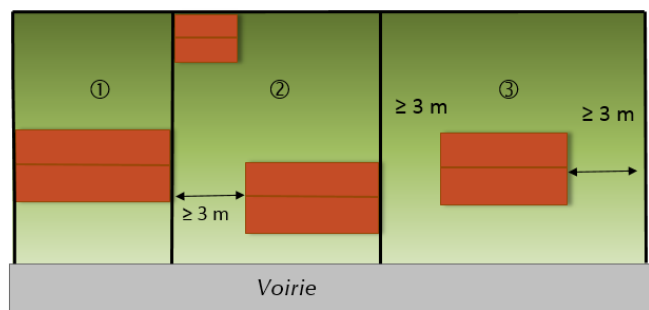
Toutefois les changements de destination à vocation d'habitat ou d'activités des bâtiments existants doivent bénéficier d'un accès suffisant à même de permettre la desserte de ces constructions (minimum 3 m de large).

### **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter :

- Au droit des limites séparatives
- En retrait des limites séparatives

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m ( $R = H/2 \geq 3m$ ),



### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Sur une même propriété**

Non réglementé, sauf s'il s'agit de logements. Dans ce cas les prescriptions mentionnées ci-avant seront à respecter, à savoir un recul minimum de 3 m entre chaque construction non contiguë.



## **Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est proscrite
  
- Les constructions, extensions, ou modifications de constructions existantes, en rupture avec l'aspect du bâti traditionnel peuvent être autorisées s'il s'agit soit :
  - De solutions techniques « innovantes » s'inscrivant dans une démarche de développement durable (s'inscrivant dans une réduction des GES)
  - De création architecturale « originale » justifiée au regard de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant et de l'environnement paysager
  - De dérogation dans une logique de cohérence avec la structure et le caractère du bâti existant

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>1</sup> en toiture ou en façade;;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

### **2.2.2.- CONSTRUCTIONS (habitations et leurs annexes)**

#### Aménagement/extension des constructions

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve de la justification par rapport aux volumes bâtis existants et l'environnement urbain proches.

#### Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; d'une manière générale elles devront être à deux pans minimum. Leur pente devra être comprise entre 30 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances, et toitures plates ou à 1 pan et bâtiments d'activités pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Les toitures plates ou à un pan sont également autorisées pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 m ou dans le cadre d'extension de constructions existantes

---

<sup>1</sup> Voir annexe définition

## Ouvertures sur rue ou visibles depuis l'espace public

En façade sur rue Les ouvertures devront être plus hautes que larges et respecter les proportions suivantes : la hauteur H devra au minimum être 1,5 fois supérieure à la largeur (l).

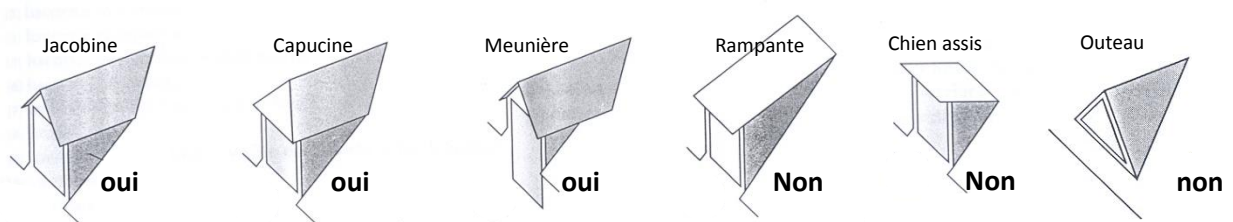
Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux baies vitrées, vitrines, ou aménagement d'ouvertures traditionnelles existantes (porte de grange,...), où il conviendra de respecter la forme des ouvertures existantes.

### L'éclairage des combles pourra être assuré par :

- des ouvertures en pignon,
- des lucarnes traditionnelles (voir schéma ci-après)
- des châssis de toit

Ces ouvertures devront être composées en harmonie avec les percements des façades.

- La création de chiens assis et de lucarnes rampantes non engagées et de outeaux est interdite.



## Matériaux et couleurs :

### Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes, (tuiles plates ton vieilli dans les nuances de brun à rouge,). Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions. Les toitures végétalisées sont également autorisées sous réserve de s'intégrer avec la structure et l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont réalisées.

- Les annexes, dépendances, ainsi que les bâtiments non visibles depuis l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

### Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

- Les enduits, jointoiments, badigeons et peintures de façade seront de ton pierre.

Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, ou teinte bois brut, ou ton bois naturel vieilli (gris à gris-beige).

- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, ...) devront être conservés et laissés apparents.

#### Menuiseries/ouvertures

- Les ouvertures et fermetures, huisseries, boiseries, seront peintes (ou teintées) d'une même couleur à choisir dans la gamme des blanc cassé, beiges, verts, bleus, marrons, gris, gris coloré, ocre naturel ou sang-de-bœuf. Néanmoins la porte d'entrée devra/pourra se distinguer des autres ouvertures par une teinte légèrement plus soutenue.

*A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009) « bleu charron ou bleu de brie », beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie-de-vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL6002) (voir nuancier en annexe)*

- En façade sur rue l'occultation des parties vitrées pourra être réalisée par :

- des volets battants en bois
- des persiennes métalliques à la française ;
- des volets roulants

- Les ouvertures présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot...) sont interdites. Il en va de même des vitrages comprenant des filets dorés simulant des petits bois.

#### Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- D'une manière générale la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus).

Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, la hauteur de celle-ci pourra être identique à la hauteur de la clôture voisine. Il en est de même dans le cadre de la réfection d'une clôture existante d'une hauteur initialement supérieure à celle énoncée ci-avant.

Les portails et les piliers pourront dépasser cette hauteur sans pour autant dépasser 2,5 m.

En façade sur rue les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeau en tuile (ou en laves);
- d'éléments métalliques à barreaudage vertical, doublé ou non d'un festonnage métallique de la même teinte. sans caractère ostentatoire, reposant sur un mur de soubassement ;
- d'un mur de soubassement surmonté de claustra, grillages ou lisses verticales ;
- de grillage doublé ou non d'éléments végétaux ;
- d'une haie de végétaux d'essences locales

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites.
- Les portails devront être simples et s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Dans le cas de terrain en pente, les clôtures devront s'adapter à la topographie, des décrochements

**En limites séparatives et fonds de parcelles**, la hauteur est limitée à 2m.

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## **Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir liste en annexe du présent règlement), de même certaines espèces sont proscrites (voir liste en annexe des espèces invasives)

- Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une « bande de plantations à réaliser ou à préserver » ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

## **Article 2.4 Stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement,
- Une place par hébergement individuel
- Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
- Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de

ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créés.)

Toutefois dans le cadre de la réhabilitation du bâti ancien (logements existants,...) ne disposant pas d'emprise foncière à la date d'approbation du présent règlement, les places de stationnement exigées ci-avant pourront ne pas être réalisées ou réalisées dans un périmètre proche de l'opération..

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques en complément du stationnement automobile seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, les places créées doivent être aisément manœuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*).

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### **Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1) Rappel**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct (sans appendice) à une voie publique existante à la date d’approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

L’accès indirect par voie privée est autorisé dans le cas d’une réhabilitation du bâti traditionnel ancien, avec ou sans changements de destination

#### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l’importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d’un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

- Toute création d’accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

- Aucun nouvel accès ne peut être créé au droit des cheminements piétons à préserver identifiés au droit du règlement graphique

#### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu’elle supporte et à la nature de l’opération envisagée.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...). (Cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large)

### **Article 3.2. - Desserte par les réseaux**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s’assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d’engendrer une pollution par une contamination de l’eau distribuée.

## **2) Assainissement**

### **2.1.) assainissement domestique**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

### **2.2.) assainissement des activités**

En fonction de la nature des activités présentes ou envisagées, des dispositions spécifiques pourront être imposées

## **3) Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique (par exemple dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment existant ne pouvant pas assurer en interne la gestion de ses eaux pluviales). Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable des services gestionnaires.

- Pour chaque construction comprenant un ou plusieurs logements, il convient de prévoir la création d'une cuve de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 3 m<sup>3</sup> minimum.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur.

Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

## **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# ZONE Ub

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### Article 1.1 : destination des constructions

La zone Ub correspond aux espaces d'extension de l'urbanisation du village d'Épineuil. La typologie de l'habitat diffère nettement du centre du village, avec une densité moindre et des constructions le plus souvent en retrait des emprises publiques et des limites séparatives. Le développement de cette zone s'est fait à la fois sous la forme d'opération d'aménagement et au coup par coup au gré des opportunités foncières.

L'habitat est la vocation principale de cette zone.

Elle comprend des espaces spécifiques, identifiés au droit du règlement graphique, où des règles alternatives au présent règlement peuvent s'appliquer dans une logique de densification et de rationalisation de l'usage du foncier, ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage et soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation particulières.

Les destinations et sous destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées, sous réserve des dispositions des chapitres suivants.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions (voir article 1.2.)	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.		✓	
	Restauration :		✓	
	Commerce de gros :	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique :		✓	
	Cinéma :	✓		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :			✓
	Salles d'art et de spectacle :			✓
	Équipements sportifs :			✓



	<b>Autres équipements recevant du public :</b>			✓
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie :</b>		✓	
	<b>Entrepôt :</b>		✓	
	<b>Bureau :</b>		✓	
	<b>Centre de congrès et d'exposition :</b>		✓	

## **Article 1.2 : Interdictions et autorisation sous conditions**

### **Article 1.2.1. Interdictions**

Au regard des éléments mentionnés ci-avant en matière d'interdiction, sont également interdits au sein de la zone Ub :

- Les activités industrielles, de restauration, artisanales et commerciales incompatibles avec la proximité des habitations en raison des nuisances qu'elles seraient susceptibles de générer.
- Le stationnement de caravanes et de toute résidence mobile, en dehors de la parcelle où est située la résidence principale de son utilisateur.

Les dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas au sein de la zone Ub.

### **Article 1.2.2. Autorisation sous conditions**

- La reconstruction des bâtiments initialement non conformes à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de respecter les dispositions réglementaires mentionnées ci-après.
- Toute construction à vocation de logements ou d'hébergement qui aurait pour conséquence de reléguer une habitation existante en 2e rang (ou plus) par rapport à la voie de desserte est proscrite.
- Les cheminements piétons identifiés au droit du règlement graphique ne peuvent en aucun cas servir d'appui pour la création d'accès automobile.

Au sein des espaces « jardins et vergers à protéger » identifiés sur les documents graphiques seules sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes (granges, annexes,...)
- l'extension des logements et constructions existants, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement ;
- les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 70 m<sup>2</sup> (*ce calcul prend en compte les surfaces existantes à la date d'approbation du présent document*)
- les bâtiments à vocation d'activités (agri-viticole, artisanat, commerces services,...) dans la limite d'une surface de plancher de 100 m<sup>2</sup>
- l'ensemble de surfaces créées (à l'exception des bâtiments à vocation d'activités) ne pourra dépasser une surface cumulée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher (y compris les surfaces existantes à la date d'approbation du présent document). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif.

**Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison de la mixité de la zone (Habitat, activités, commerces, services,...)

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions

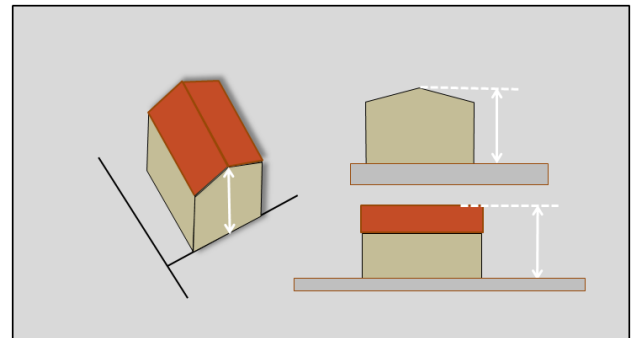
#### 2.1.1. - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction.

*Des adaptations ponctuelles pourront cependant être étudiées au cas par cas en fonction de la topographie des terrains concernés, dans un souci d'intégration paysagère.*

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : deux niveaux habitables, sans dépasser 9 m au faitage pour les toitures à deux pans et plus ; et 5 m pour les toitures à un pan ou plates
- annexes à l'habitation : 5 m au faitage ;
- autres constructions : 7 m au faitage

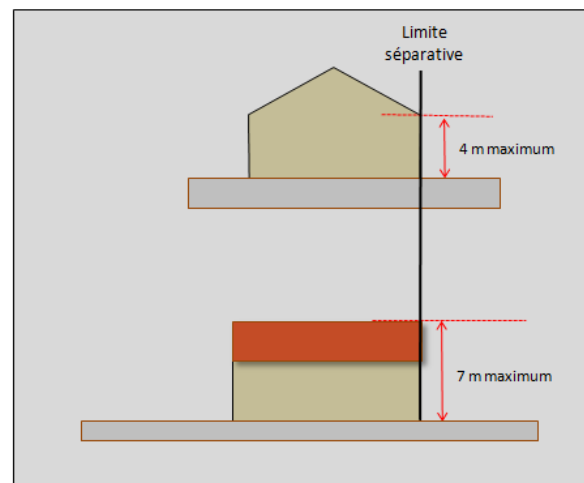


En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 m à la gouttière
- 7 m au faitage

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

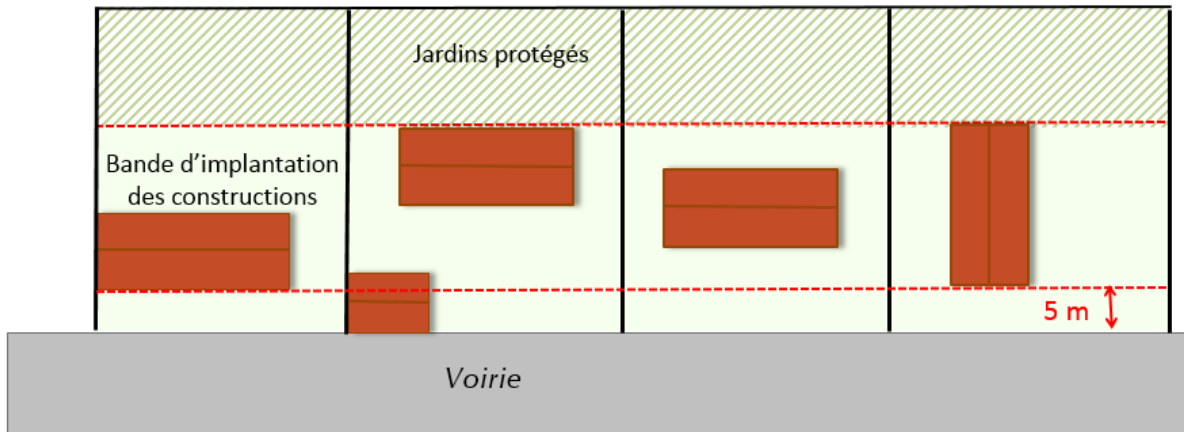
- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



#### 2.1.2. Implantations des constructions

##### Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique (voir documents 5 et 6), la totalité de l'emprise au sol de la construction principale devra s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

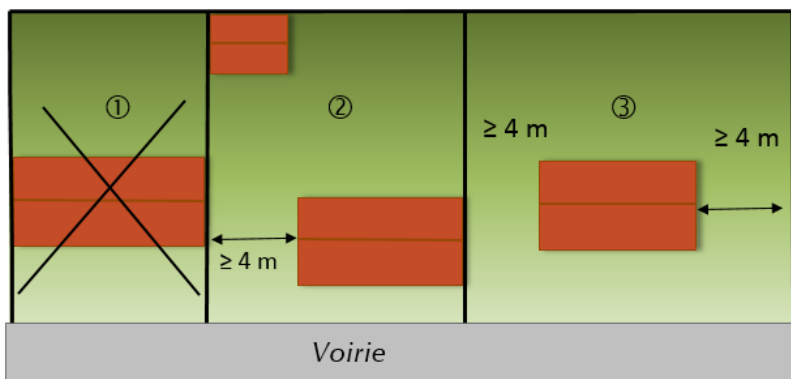


Les annexes de faible dimension (moins de 30m<sup>2</sup> et moins de 5m au faitage) pourront être implantées dans la bande de recul des 5 m

**Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

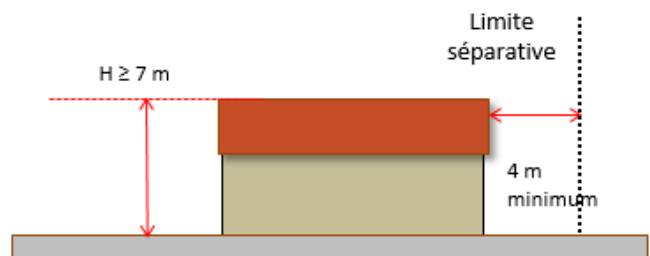
**Par rapport aux limites séparatives**



Les constructions peuvent au plus s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

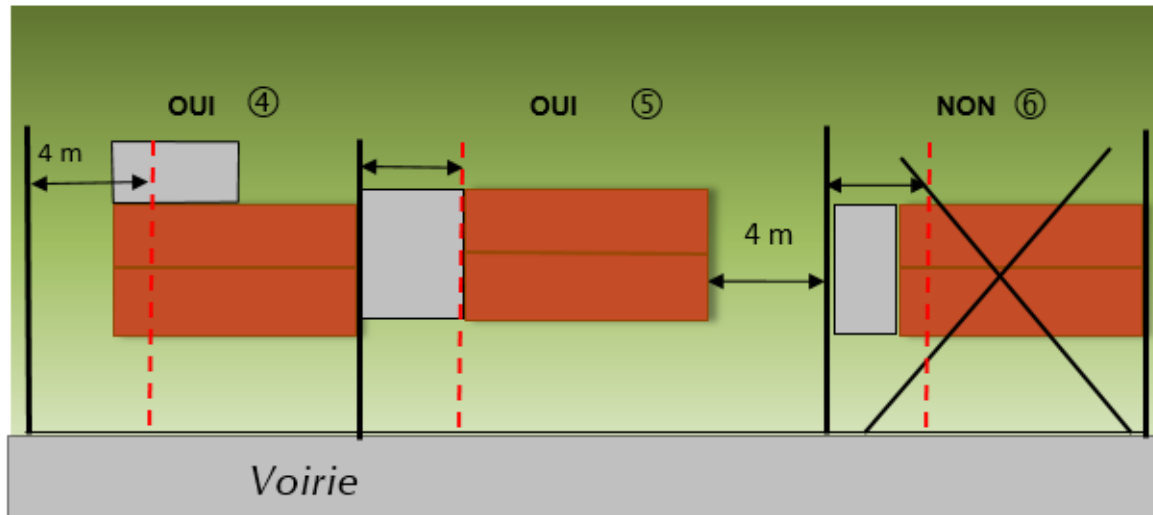
Toutefois l'implantation en limite séparative devra se conformer au dispositions de l'article 2.1.1. qui encadre les hauteurs des constructions (7 m en pignon et 4 m à l'égout)

Pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 4 m à la gouttière ou 7 m en pignon ce recul sera au minimum de 4 m



**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-avant



- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

#### **Sur une même propriété**

Non réglementé, sauf s'il s'agit de logements. Dans ce cas les prescriptions mentionnées ci-avant seront à respecter, à savoir un recul minimum de 4 m entre chaque construction non contiguës.

## **Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est proscrite
- Les constructions nouvelles, extensions, ou modifications de constructions existantes, en rupture avec l'aspect du bâti traditionnel sont autorisées s'il s'agit soit :
  - De solutions techniques « innovantes » s'inscrivant dans une démarche de développement durable (s'inscrivant dans une réduction des GES)
  - De création architecturale « originale » justifiée au regard de la prise en compte des caractéristiques du tissu urbain existant et de l'environnement paysager

Les matériaux, dispositifs ou procédés suivants sont également recommandés :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés<sup>2</sup> en toiture ou en façade,
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Au cas par cas et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et environnant, des constructions « spécifiques » pourront être autorisées, comme par exemple des résidences

### **2.2.2.- CONSTRUCTIONS**

#### Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; d'une manière générale elles devront être à deux pans minimum. Leur pente devra être comprise entre 30 et 45 °, à l'exception des annexes, dépendances, et toitures plates ou à 1 pan et bâtiments d'activités pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Les toitures plates ou à un pan sont également autorisées pour les constructions d'une hauteur inférieure à 5 m

#### **Matériaux et couleurs :**

#### Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes, (tuiles plates ton vieilli dans les nuances de brun à rouge,). Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions. Les toitures végétalisées sont également autorisées sous réserve de s'intégrer avec la structure et l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont réalisées.

---

<sup>2</sup> Voir annexe définition

- Les annexes, dépendances, ainsi que les bâtiments non visibles depuis l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

### Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

- *Les ouvertures présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot...) sont interdites. Il en va de même des vitrages comprenant des filets dorés simulant des petits bois.*

### Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- D'une manière générale la hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus).

Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante d'une hauteur supérieure, la hauteur de celle-ci pourra être identique de la hauteur de la clôture voisine. Il en est de même dans le cadre de la réfection d'une clôture existante d'une hauteur initialement supérieure à celle énoncée ci-avant.

Les portails et les piliers pourront dépasser cette hauteur sans pour autant dépasser 2,5 m.

les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeau en tuile dont la teinte est en harmonie avec les bâtiments alentours d'une hauteur maximale de 1,6 m
- d'un mur de soubassement surmonté de claustra, grillages ou lisses verticales ;
- de grillage doublé d'éléments végétaux ;
- d'une haie de végétaux d'essences locales

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

- Les clôtures en palplanche béton sont interdites.

- Les portails devront être simples et s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

- Les piliers en fausse pierre sont interdits

**En limites séparatives et fonds de parcelles**, la hauteur est limitée à 2m.

### Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## **Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

D'une manière générale tout projet de construction devra réserver au minimum 30 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir liste en annexe du présent règlement), de même certaines espèces sont proscrites (voir liste en annexe des espèces invasives)

- Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 100m<sup>2</sup> d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une « bande de plantations à réaliser ou à préserver » ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

## **Article 2.4 Stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement,
- Une place par hébergement individuel
- Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
- Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 2 logements ou parcelles créés.)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques seront à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-33 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.



- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m<sup>2</sup> non compris les voies de desserte.

Dans le cadre de la création de plusieurs logements, les places créées doivent être aisément manœuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*), afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### **Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1) Rappel**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct (sans appendice) à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

L'accès indirect par voie privée est autorisé dans le cas d'une réhabilitation du bâti traditionnel ancien, avec ou sans changements de destination

#### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

- Toute création d'accès sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

#### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple....). ( cet espace de manœuvre devra au minimum faire 15 m de large)

### **Article 3.2. - Desserte par les réseaux**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

#### **2) Assainissement**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire,

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

### **3) Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet.

- Pour chaque construction comprenant un ou plusieurs logements, il convient de prévoir la création d'une cuve de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 3 m<sup>3</sup> minimum. Celle-ci devra recevoir l'ensemble des eaux météoriques issues des gouttières. Cette rétention pourra comprendre un système de « trop-plein » orienté vers un puisard ou le réseau. Ce branchement sur le réseau est assujéti à l'accord et aux prescriptions des services gestionnaires.

Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel si celui-ci est autorisé.

Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# ZONE Ue

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### Article 1.1 : destination des constructions

La zone Ue correspond à une emprise spécifique au sein de la commune contiguë au parc communal « du Patis » destinée à accueillir des constructions, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectifs et des services à la personne (crèches, résidence intergénérationnelle, ...)

Les destinations et sous destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées, sous réserve des dispositions des chapitres suivants.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions (voir article 1.2.)	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.	✓		
	Restauration :	✓		
	Commerce de gros :	✓		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :	✓		
	Hébergement hôtelier et touristique :	✓		
	Cinéma :	✓		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :			✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :			✓
	Salles d'art et de spectacle :			✓
	Équipements sportifs :			✓
	Autres équipements recevant du public :			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie :	✓		
	Entrepôt :	✓		
	Bureau :	✓		

	Centre de congrès et d'exposition :	✓		
--	-------------------------------------	---	--	--

## **Article 1.2 : Interdictions et autorisation sous conditions**

### **Article 1.2.1. Interdictions**

Sans objet, voir tableau ci-avant

### **Article 1.2.2. Autorisation sous conditions**

Le logement est autorisé que s'il répond à un besoin spécifique lié à la nature des constructions envisagées (gardiennage, assistance médicale,...).

### **Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions**

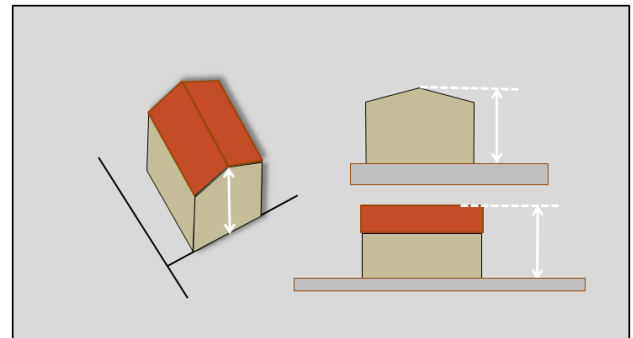
#### **2.1.1. - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est définie de la façon suivante et est mesurée à partir du niveau de la voie publique qui dessert la construction.

La hauteur maximale est limitée à 10 m au faitage pour les toitures à deux pans et plus ; et 7 m pour les toitures à un pan ou plates

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



#### **2.1.2. Implantations des constructions**

##### **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

##### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...), sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

##### **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter un recul minimum équivalent à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut de celle-ci (faitage ou acrotère) avec un minimum de 3 m ( $R = H/2 \geq 3m$ )

## **Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,

## **Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

D'une manière générale un minimum de 30 % du terrain d'assiette de l'opération devra être traité en espace vert. Les surfaces de stationnement ne peuvent en aucun cas être prises en compte dans ces emprises.

Tout projet de construction devra comprendre un traitement paysager adapté, composé d'essences locales et associant essences de hauts jets et arbustives.

## **Article 2.4 Stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement sera à adapter en fonction de la destination des constructions et pourra varier en fonction d'une polyvalence éventuelle d'utilisation.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### **Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1) Rappel**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct (sans appendice) à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

#### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

### **Article 3.2. - Desserte par les réseaux**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

#### **2) Assainissement**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire,

#### **3) Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, et faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter tout rejet vers un exutoire extérieur

- Pour chaque construction, il convient de prévoir la création d'une cuve de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 3 m<sup>3</sup> minimum. Celle-ci devra recevoir l'ensemble des eaux météoriques issues des gouttières. Cette rétention pourra comprendre un système de « trop-plein » orienté vers un puisard ou le réseau ou un aménagement de type « noue filtrante ».



Le branchement sur le réseau est assujéti à l'accord et aux prescriptions des services gestionnaires, et les rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté à même de limiter les rejets dans le réseau collecteur ou le milieu naturel si celui-ci est autorisé Une rétention de l'intégralité des eaux de ruissellement pourra être exigée en fonction de la nature de l'opération et des terrains où elle s'implante.

#### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# ZONE UX

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### Article 1.1 : destination des constructions

La zone Ux est une zone spécifique dont la vocation est d'accueillir des activités économiques. Elle recouvre plusieurs sites distincts à l'échelle du territoire d'Epineuil.

Les destinations et sous destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions sont autorisées, sous réserve des dispositions des chapitres suivants.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions (voir article 1.2.)	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✓	
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.			✓
	Restauration :	✓		
	Commerce de gros :			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :			✓
	Hébergement hôtelier et touristique :	✓		
	Cinéma :	✓		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :	✓		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :	✓		
	Salles d'art et de spectacle :	✓		
	Équipements sportifs :	✓		
	Autres équipements recevant du public :	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie :			✓
	Entrepôt :			✓
	Bureau :			✓
	Centre de congrès et d'exposition :	✓		

## **Article 1.2 : Interdictions et autorisation sous conditions**

### **Article 1.2.1. Interdictions**

Sans objet, il convient de se conformer au tableau ci-avant

### **Article 1.2.2. Autorisation sous conditions**

- L'implantation d'activités commerciales et agricoles non liées à une activité de production est proscrite à l'exception de l'extension des constructions relevant de cette destination, présentes à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des habitations existantes est autorisée, ainsi que la création d'annexes sous réserve que ces extensions ou nouvelles implantations ne créent pas de nouveaux logements.

### **Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison de la nature spécifique de la zone (exclusivement réservée aux activités économiques)

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2.1.1. - Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au point le plus haut de la construction (faitage ou acrotère)*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m (éléments techniques exclus)

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **2.1.2. Implantations des constructions**

##### **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Les constructions devront respecter un recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques, ce recul est porté à 10 m le long de la D188.

##### **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait des limites séparatives, les dispositions suivantes sont toutefois à respecter :

- **Implantation en limite séparative** : la hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est limitée à 5 m à la gouttière et à 7 m au pignon
- **Implantation en retrait**, le recul minimum à respecter devra être égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m ( $R = H/2 \geq 4$  m)

##### **Sur une même propriété**

Non réglementé

##### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-avant

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

## **Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

### **2.2.2.- CONSTRUCTIONS**

#### **Matériaux et couleurs :**

Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat,

Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.

- les bardages bois devront être laissés « naturels »
- Les toitures seront de ton tuile terre cuite (dans les nuances de rouge à brun)
  
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.
  
- Les dispositions relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

#### **Clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

A l'exception des éléments de portail ou destinés à accueillir les éléments techniques, les clôtures ne seront constituées que de grillage ou de panneaux soudés, reposant éventuellement sur un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm.

## **Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

D'une manière générale tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir liste en annexe du présent règlement), de même certaines espèces sont proscrites (voir liste en annexe des espèces invasives)
  
- un traitement paysager adapté devra être réalisé en accompagnement de tout projet de construction. Les plantations linéaires uniformes le long des clôtures sont proscrites, sauf s'il s'agit de vignes ou de vergers.

Tout espace de stockage ou dépôt devra être accompagné d'un traitement paysager à même de diminuer son impact visuel dans le paysage environnant.

## **Article 2.4 Stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- le nombre de place de stationnement requis sera à adapter en fonction de la nature de l'activité et prendre en compte la nature des véhicules (poids lourds, véhicule individuels) ainsi que les espaces nécessaires aux manœuvres

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### **Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1) Rappel**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct (sans appendice) à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

#### **3) Voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

### **Article 3.2. - Desserte par les réseaux**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, devront s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

#### **2) Assainissement**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les effluents domestiques

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être traitées conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

#### **3) Eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet.

- Il convient de prévoir la création d'une cuve de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 3 m<sup>3</sup> minimum. Celle-ci devra recevoir l'ensemble des eaux météoriques issues des gouttières. Cette rétention pourra comprendre un système de « trop-plein » orienté vers un puisard ou le

réseau. Ce branchement sur le réseau est assujéti à l'accord et aux prescriptions des services gestionnaires.

Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...) au préalable à toute autre forme de gestion ou traitement des eaux de pluie.

#### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.



# ZONES A URBANISER

---

## **Article R151-20** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.*

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.

## **Article L153-31** *Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156*

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

(...)

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

# ZONE 1AU

---

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### **Article 1.1 : destination des constructions**

La zone 1AU correspond aux espaces de développement de l'urbanisation de la commune d'EPINEUIL. Sa vocation principale est d'accueillir des habitations et des logements.

### **Article 1.2 : Interdictions et autorisation sous conditions**

#### **Article 1.2.1. Interdictions**

Seules sont autorisées au sein de cet espace les constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sont également autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

- Tout projet même partiel à l'échelle de cette zone devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation en particulier en termes de maillage de voirie, de programmation de logement, de gestion des eaux pluviales, de cheminements et de déplacements.

#### **Article 1.2.2. Autorisation sous conditions**

Sans objet

#### **Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison de la nature de la zone

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il conviendra de se conformer aux dispositions édictées au sein de la zone Ub

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Il conviendra de se conformer aux dispositions édictées au sein de la zone Ub

# ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

---

**Article R151-22** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

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.

**Article R151-23** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

**Article R151-24** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

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 R151-25** *Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.*

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.

# **ZONE AGRICOLE**

---

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### **Article 1.1 : destination des constructions**

La zone A correspond aux espaces à vocation agricole et viticole de la commune d'EPINEUIL.

Seules sont autorisées au sein de cette zone les constructions et installations telles qu'elles sont mentionnées à l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.

La zone A comprend un secteur spécifique Av (inconstructible) défini au regard des enjeux agronomiques et paysagers du territoire.

Par ailleurs les dispositions suivantes s'appliquent également au sein de la zone A

- certains bâtiments font l'objet d'une identification au titre de l'article **L.151-11 2°** du code de l'urbanisme, et peuvent faire l'objet de changement de destination conformément aux dispositions définies ci-après (ferme de Bellevue).

Certaines emprises ou éléments ponctuels font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, au titre des éléments à préserver pour des motifs paysagers et/ou écologiques (vergers, haies,...) au sein desquelles des prescriptions spécifiques.

### **Article 1.2 : Interdictions et autorisation sous conditions**

#### **Article 1.2.1. Interdictions**

Sont interdits au sein de la zone A :

- Tous les travaux aménagements, installations et constructions, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole et destinations précisées dans l'article 1.2.2.

Au sein du secteur Av toutes les constructions et installation autres que celles nécessaires aux équipements des services publics sont interdites ; Toutefois la réhabilitation des « cabanes de vignes » identifiés au document graphique y est autorisée dans un but de valorisation du patrimoine viticole local ou de fonctionnalité agronomique.

#### **Article 1.2.2. Autorisation sous conditions**

##### **Zone A**

Les constructions et installations nécessaires aux équipements des services publics et d'intérêt collectif ne sont autorisées que si elles ne sont pas de nature à générer une incompatibilité de fait avec l'exercice d'une activité agricole.

### **Bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2°**

Concernant les bâtiments identifiés au titre du **L.151-11 2°** les changements de destinations sont autorisés dans les conditions suivantes :

- L'adaptation, la transformation des bâtiments existants dans un but de diversification de l'activité agricole
- Les annexes liées à la construction principale
- L'extension des logements existants dans les volumes bâtis existants sans création de nouveaux logements
- L'hébergement touristique lié au caractère rural (chambre d'hôtes, gîtes,...)
- Les activités économiques (artisanats, commerces, activités de services<sup>3</sup> ....

*Ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.*

### **Éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23**

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage (vergers, boisements,...) requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.

### **Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison du caractère principal de la zone (zone agricole))

---

<sup>3</sup> R.151-22 activités de services : artisanat et commerce détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement touristique,...

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2.1.1. - Hauteur des constructions**

##### **Zone A**

- La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faitage, les éléments techniques (élevateurs,...) ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

##### **Bâtiments identifiés au titre du L.151-11 2°**

- La hauteur des extensions ne pourra dépasser celle de la construction principale
- La hauteur des annexes est limitée à 6 m

##### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **2.1.2. Implantations des constructions**

##### **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Les dispositions mentionnées ci-après ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, l'implantation de constructions devra respecter les dispositions suivantes :

##### **Zone A**

- Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 m des limites de voies et d'emprises publiques

##### **Bâtiments identifiés au titre du L.151-11 2°**

- L'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes
- Les annexes devront respecter un recul de 3 m minimum des voies et emprises publiques.

## **Par rapport aux limites séparatives**

### **Zone A**

- L'implantation des constructions en limite séparative est libre, sauf à proximité des zones urbaines et/ou urbaniser où un recul minimum égal à la hauteur (H) du bâtiment est à respecter ( $R = H$ ) avec un minimum de 10 m

### **Bâtiments identifiés au titre du L.151-11 2°**

- L'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes
- Les annexes devront respecter un recul de 3 m minimum des limites séparatives

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Implantation sur une même propriété**

Non réglementé

### **2.1.3 Emprise au sol**

- L'emprise au sol cumulée des constructions à vocation d'habitation ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup>, dans la limite de 2 nouvelles constructions maximum (annexes et extensions uniquement). Ce calcul s'applique à partir de l'approbation du PLU.



## Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. - DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

Une simplicité de volume et de conception sera à rechercher.

### 2.2.2. Matériaux et couleurs

#### Zone A

Pour les bâtiments d'exploitation, les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teints ton mat, dans des teintes foncées (nuance de gris, marrons ou de verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.

- les bardages bois devront être laissés « naturels »
- Les toitures seront de ton tuile terre cuite (dans les nuances de rouge à brun)
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

#### **Bâtiments identifiés au titre du L.151-11 2°**

- les adaptations et changements de destination des constructions existantes doivent respecter la structure du bâti préexistant.

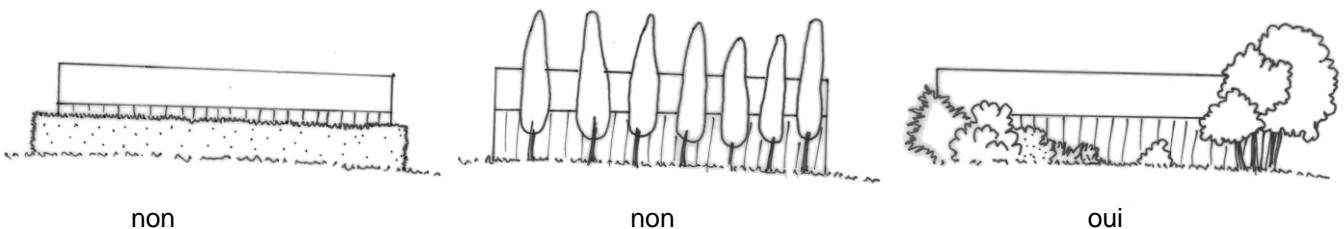
### 2.2.3. Clôtures :

Dans l'ensemble de la zone A et des différents secteurs, les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont édifiés en continuité d'un mur plein existant.

Les clôtures seront composées de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement, arasé au niveau du sol naturel, accompagné d'un traitement végétal composé exclusivement d'essences locales.

## Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. Un traitement paysager adapté devra accompagner les projets de construction.



## **Article 2.4 Stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Dans le cadre de transformation de bâtiments existants, le nombre de places suivantes sera à créer :

- chambre d'hôtes : 1 place par chambre
- salle de réception : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### **Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1) Rappel**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

D'une manière générale les accès devront être en cohérence et dimensionnés avec la destination envisagée

### **Article 3.2. - Desserte par les réseaux**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

#### **2) Assainissement**

L'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

#### **3) Eaux pluviales**

- La rétention et l'infiltration des eaux pluviales se feront à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet. Cependant en cas d'impossibilité technique d'assurer la totalité de ce traitement, un rejet vers le milieu naturel peut être envisagé après avis du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de retour maximal de l'ordre de 1l/s/ha

#### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# **ZONE NATURELLES ET FORESTIERES**

---

## Chapitre 1 : Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

### **Article 1.1 : destination des constructions**

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison des potentiels écologiques et paysagers qu'ils représentent où seules les constructions, installations, travaux nécessaires aux équipements publics peuvent y être autorisés.

Elle comprend des secteurs spécifiques, pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols.

- **secteur Ng** : correspondant à un espace occupé par des garages associés au quartier des « Prés Hauts » de la commune de Tonnerre
- **secteur Nh** : relatif à des espaces occupés par de l'habitat isolé déconnecté de la trame bâtie

Certaines emprises ou éléments ponctuels font l'objet d'une identification au titre des articles L.151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme, au titre des éléments à préserver pour des motifs paysagers, historiques ou écologiques (vergers, haies, cheminement...) au sein desquelles des prescriptions spécifiques existent.

### **Article 1.2 : Interdictions et autorisation sous conditions**

#### **Article 1.2.1. Interdictions**

Sont interdits au sein de la zone N :

- Tous les travaux aménagements, installations et constructions, autres que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
- Le stationnement de caravanes, y compris de manière temporaire

#### **Article 1.2.2. Autorisation sous conditions**

##### **Zone N**

Les constructions et installation nécessaires aux équipements collectifs ne sont autorisés que si elles ne sont pas de nature à générer une incompatibilité de fait avec l'exercice d'une activité agricole.

##### **Secteur Ng :**

Aucun changement de destination n'est autorisé

##### **Secteur Nh :**

Seules sont autorisées au sein de ces espaces :

- les extensions des habitations existantes dans la limite d'une surface de plancher au sol maximale nouvellement créée de 50 m<sup>2</sup>
- les annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, ...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m<sup>2</sup>.

### **Éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23**

La suppression des éléments naturels identifiés au plan de zonage requiert une autorisation préalable auprès du service instructeur et leur remplacement sera une obligation afin de garantir le maintien d'une biodiversité effective à l'échelle de la commune.

### **Éléments bâtis à préserver au titre de l'article L151-19**

Toute modification, suppression « d'éléments bâtis à préserver » (murs, bâtiments,...) est soumis à déclaration, et des dispositions spécifiques en matière de préservation de ces éléments pourront être imposées.

### **Article 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet en raison du caractère principal de la zone (zone agricole))

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions**

#### **2.1.1. - Hauteur des constructions**

##### **Zone N**

- Sans objet

##### **Secteur Ng**

- La hauteur des constructions « isolées » ne pourra dépasser 3 m

##### **Secteur Nh**

- La hauteur des extensions ne pourra dépasser celle de la construction principale
- La hauteur des annexes est limitée à 6 m

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

#### **2.1.2. Implantations des constructions**

##### **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

Les dispositions mentionnées ci-après ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, l'implantation de constructions devra respecter les dispositions suivantes :

##### **Zone N**

- Sans objet

##### **Secteur Ng**

- Les constructions devront respecter un recul de 5 m des voies et emprises publiques

### **Secteur Nh**

- L'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes
- Les annexes devront respecter un recul de 3 m minimum des voies et emprises publiques.

### **Par rapport aux limites séparatives**

#### **Zone N**

- Non réglementé

#### **Secteur Ng**

- Les constructions devront respecter un recul de 3 m des limites séparatives

#### **Secteurs Nh**

- L'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes
- Les annexes devront respecter un recul de 3 m minimum des limites séparatives

### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

### **Implantation sur une même propriété**

Non réglementé

### **2.1.3 Emprise au sol**

#### **Zone N**

- L'emprise au sol cumulée des constructions à vocation d'habitation ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup>, dans la limite de 2 nouvelles constructions maximum (annexes et extensions uniquement). Ce calcul s'applique à partir de l'approbation du PLU.

#### **Secteurs Nh**

- L'emprise au sol cumulée des constructions à vocation d'habitation ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup>, dans la limite de 3 nouvelles constructions maximum (annexes et extensions uniquement). Ce calcul s'applique à partir de l'approbation du PLU.

#### **Secteur Ng**

- Non réglementé

## **Article 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.2. Matériaux et couleurs**

#### **Secteur Nh**

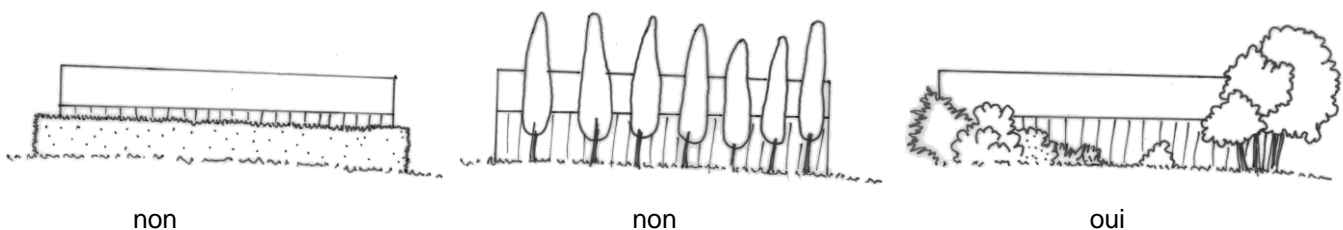
- Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :
  - les volumes ;
  - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
  - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;

### **2.2.3. Clôtures :**

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Ng et Nh, les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont édifiés en continuité d'un mur plein existant.

## **Article 2.3 Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions**

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. Un traitement paysager adapté devra accompagner les projets de construction.



- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

## **Article 2.4 Stationnement**

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.



## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### **Article 3.1 - Desserte par les voies publiques et privées**

#### **1) Rappel**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

#### **2) Accès**

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

### **Article 3.2. - Desserte par les réseaux**

#### **1) Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

#### **2) Assainissement**

L'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

#### **3) Eaux pluviales**

- La rétention et l'infiltration des eaux pluviales se feront à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet. Cependant en cas d'impossibilité technique d'assurer la totalité de ce traitement, un rejet vers le milieu naturel peut être envisagé après avis du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de retour maximal de l'ordre de 1l/s/ha

#### **4) Autres réseaux**

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# ANNEXES

---

## A. DEFINITION/LEXIQUE :

### 3. DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

NOR: LHAL1622621A

ELI:<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

#### **Article 1**

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### **Article 2**

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### **Article 3**

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### **Article 4**

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### **Article 5**

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### **Article 6**

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :  
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,  
L. Girometti

#### **4. MATERIAUX BIOSOURCES :**

Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).

## 5. LEXIQUE

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme. Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local. Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU. Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

### 1. Les définitions retenues

1.1. **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.

1.2. **Bâtiment** Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. **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.

1.4. **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.

1.5. **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.

1.6. **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.

1.7. **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.

1.8. **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.

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

1.10. **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.

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

1.12. **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.

## **2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions**

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. **Annexe** La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. **Bâtiment** Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison : - soit de l'absence totale ou partielle de façades closes; - soit de l'absence de toiture; - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

**2.3. Construction** Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (*JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028*) et pénale (*Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée*).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

**2.4. Construction existante** Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

**2.5. Emprise au sol** Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

**2.6. Extension** L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal). La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

**2.7. Façade** Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade. L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou



par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

**2.8. Gabarit** La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

**2.9. Hauteur** La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue. Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade. Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

**2.10. Limites séparatives** Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

**2.11. Local accessoire** Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**2.12. Voies ou emprises publiques** Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

## **B. LISTE DE VEGETAUX**

### **Végétaux d'essences locales**

<b>Arbres pour boisements larges</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chêne</li> <li>• Merisier</li> <li>• Charme</li> <li>• Hêtre</li> <li>• Frêne commun</li> <li>• Tilleul des bois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peuplier tremble</li> <li>• Sorbier des oiseleurs</li> <li>• Bouleau verruqueux</li> <li>• Alisier blanc ou torminal</li> <li>• if</li> </ul>
<b>Arbres isolés, cépées et complément de boisement</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chêne</li> <li>• Merisier</li> <li>• Frêne commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles</li> <li>• Érables</li> </ul>
<b>Essences bocagères de haut jet et lisières</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aulne cordé ou glutineux</li> <li>• Charme</li> <li>• Noisetier</li> <li>• Houx</li> <li>• Aubépine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saule blanc et autres saules indigènes</li> <li>• Pommier commun</li> <li>• Acacias (en position sèche)</li> </ul>
<b>Essences buissonnantes de remplissage</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noisetier</li> <li>• Érable champêtre</li> <li>• Fusain d'Europe</li> <li>• Prunellier</li> <li>• Sureau noir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cornouiller mâle et sanguin</li> <li>• Houx</li> <li>• Saule marsault</li> <li>• viorne obier</li> </ul>
<b>Essences arbustives de bordure (haies vives)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cornouiller sanguin</li> <li>• viorne diverses</li> <li>• Troène commun (variété semi-persistante)</li> <li>• Églantier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prunellier</li> <li>• Groseillier sauvage</li> <li>• Épine vinette</li> </ul>
<b>Haies basses taillées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Érable champêtre</li> <li>• Noisetier</li> <li>• Cornouiller mâle et sanguin</li> <li>• viorne obier</li> <li>• Troène commun (semi-persistant)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prunellier</li> <li>• Églantier</li> <li>• Houx</li> <li>• Fusain d'Europe</li> <li>• Saule marsault</li> </ul>

**Végétaux horticoles assimilables aux essences locales (notamment en zone U)**

<b>Arbres pour boisements larges</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Érable plane</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Noyer d'Amérique</li> </ul>
<b>Arbres isolés, cépées et complément de boisement</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Érable plane " Cleveland "</li> <li>• Érable sycomore " Negenia "</li> <li>• Marronnier " Baumanii "</li> <li>• Aulne blanc</li> <li>• Charme " Fastigiata "</li> <li>• Hêtre commun</li> <li>• Pommier à fleurs " Van Eseltine "</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peuplier blanc</li> <li>• Prunier à fleurs " Colorata "</li> <li>• Sorbier intermedia et domestica</li> <li>• Tilleul argenté</li> <li>• Orme " Resista Sapporo 2 "</li> <li>• Liquidambar</li> <li>• Tulipier de Virginie</li> </ul>
<b>Essences bocagères de haut-jet</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prunier myrobolan</li> <li>• Alisier blanc</li> <li>• Noyer commun</li> <li>• Érable ginnala</li> <li>• Frêne à fleurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prunier à fleurs " Subbhirtella "</li> <li>• Poirier " nivalis "</li> <li>• Tilleul " Euchlora "</li> <li>• Aubépine " Crus-galli "</li> </ul>
<b>Essences buissonnantes de remplissage:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Érable ginnala</li> <li>• Prunier à fleurs " Subbhirtella "</li> <li>• Aubépine " Crus-galli "</li> <li>• Groseillier à fleurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélanancier</li> <li>• Épine-vinette (verte-le-type)</li> <li>• Argousier</li> </ul>
<b>Essences arbustives de bordure</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groseillier à fleurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Épine-vinette (verte-le type)</li> </ul>
<b>Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groseillier à fleurs ou sanguin</li> <li>• Amélanancier</li> <li>• Épine-vinette (verte-le-type)</li> <li>• Cornouiller stolonifère</li> <li>• Cotonéaster microphyllus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rosiers arbustes à fleurs simples</li> <li>• Berbéris verruculosa</li> <li>• Cytisus purpureus</li> <li>• Saules rampants</li> <li>• viorne persistante à petites feuilles</li> </ul>
<b>... et tous arbustes courants adaptés en clôture tels que</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forsythia</li> <li>• Deutzia</li> <li>• Kolkwitzia</li> <li>• Philadelphus</li> <li>• Laurier " Otto Luyken "</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groseillier sanguin</li> <li>• Rosier rugueux</li> <li>• Saule romarin</li> <li>• Spirées</li> <li>• Viorne diverses</li> </ul>
<b>...pour une haie fleurie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groseillier rouge</li> <li>• Groseillier à fleurs ou sanguin</li> <li>• Abelia</li> <li>• Forsythia</li> <li>• Cognassier du Japon</li> <li>• Corête du Japon</li> <li>• Weigela</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cytises purpureus</li> <li>• Laurier tin</li> <li>• Spirées diverses (De Van Houtte, Billardii, Arguta...)</li> <li>• Viorne diverses (opulente,...)</li> </ul>
<b>...pour une haie parfumée</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deutzia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rosiers rugueux</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chèvrefeuilles divers</li> <li>• Lilas</li> <li>• Philadelphus (ou Seringat)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rosiers arbustes à fleurs simples</li> <li>• Troène de chine</li> </ul>
<b>...pour des feuillages, rameaux ou fruits décoratifs (notamment en automne)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erable ginnala</li> <li>• Cornouillers divers (stolonifère, alba, kousa...)</li> <li>• Cotonéasters divers (microphyllus, lacteus...)</li> <li>• Photinia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berbéris verruculosa</li> <li>• Elaeagnus</li> <li>• Kolkwitzia</li> <li>• Saule romarin</li> <li>• Fusains divers</li> <li>•</li> </ul>

### C. ESPECES INVASIVES FORMELLEMENT PROSCRITES

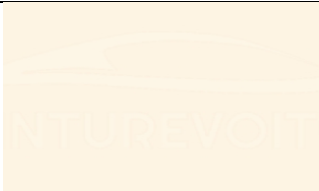
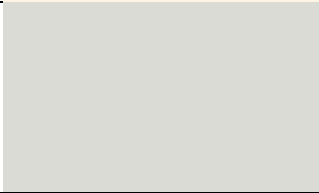

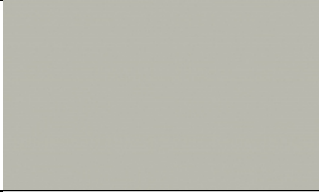
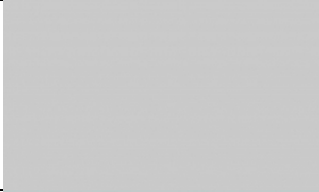
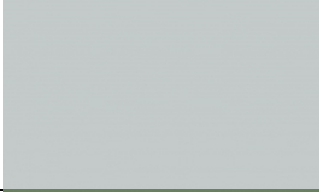
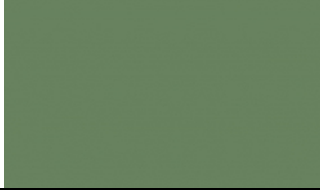
Nom scientifique	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Nom vernaculaire
<b>A</b>		<b>L</b>	
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo	<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon
<i>Agave americana</i>	Agave d'Amérique	<i>Lemna minuta, L. turionifera</i>	Lentilles d'eau
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanthé	<i>Lindernia dubia</i>	Lindernie fausse-gratiolle
<i>Ambrosia artemisiiflora</i>	Ambrosie à feuilles d'Armoise	<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grandes fleurs
<i>Amorpha fruticosa</i>	Faux indigo	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante
<i>Asters sp.</i>	Asters	<b>M</b>	
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolle fausse-fougère	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil
<b>B</b>		<b>P</b>	
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre	<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne vierge
<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuillé	<i>Paspalum distichum</i>	Paspale à deux épis
<i>Buddleia davidii</i>	Buddleia du père David	<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique
<b>C</b>		<i>Polygonum polystachyum</i>	Renouée à épis nombreux
<i>Cabomba caroliniana</i>	Eventail de Caroline	<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise

<i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière	<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif
<i>Conyza sp.</i>	Vergerettes	<b>R</b>	
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la Pampa	<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
<i>Cotula coronopifolia</i>	Cotule pied de corbeau	<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline
<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms	<i>Reynoutria x-bohemica</i>	Renouée de Bohême
<i>Cuscuta australis</i>	Cuscute d'Australie	<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron des parcs
<b>E</b>		<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia
<i>Egeria densa</i>	Egérie dense	<i>Rudbeckia laciniata</i>	Rudbéckie laciniée
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada	<b>S</b>	
<i>Elodea nuttalli</i>	Elodée de Nuttall	<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap
<i>Eichhornia crassipes</i>	Jacinthe d'eau	<i>Solanum elaeagnifolium</i>	Morelle jaune
<i>Eragrostis pectinacea</i>	Eragrostis en peigne	<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada
<b>H</b>		<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	<i>Spartina alterniflora</i>	Spartine à feuilles alternes
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule	<b>X</b>	
<b>I</b>		<i>Xanthium sp.</i>	Lampourdes exotiques
<i>Impatiens balfourii</i>	Balsamine de Balfour		
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap		
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya		

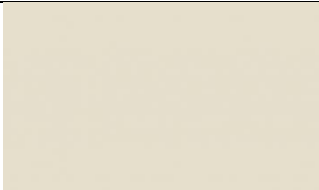
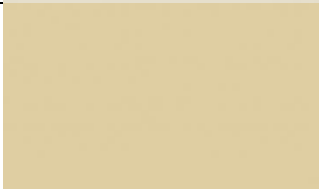
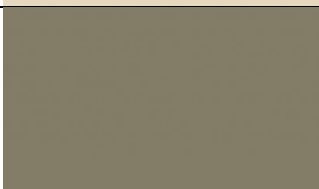
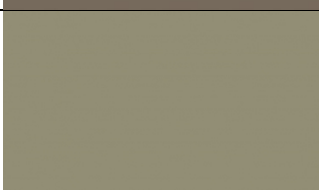

## **D.RAL (INDICATIF)**

Nuancier RAL (indicatif)

Les couleurs retranscrites ne sont pas nécessairement l'exacte reproduction du code RAL

<i>blanc cassé</i>	<i>RAL 9001</i>	
	RAL 9002	
	<i>RAL 7000</i>	
	<i>RAL 7022</i>	
<i>gris clair</i>	<i>RAL 7044</i>	
	RAL 7047	
	RAL 7035	
<i>gris coloré vert</i>	<i>(RAL 6011</i>	

	RAL 6021	
	RAL 5003	
<i>Bleu</i>	RAL 5007	
	RAL 5009	
	RAL 5010	
	RAL 5012	
<i>gris coloré bleu</i>	RAL 5014	
	RAL 5023	
	RAL 5024	

<i>beige</i>	RAL 1013	
	RAL 1014	
	RAL 1015	
<i>tabac</i>	RAL 7002	
	RAL 7006	
	RAL 7034	
<i>Rouge Lie de Vin</i>	RAL 3004	
	RAL 3005	
<i>Vert Emeraude</i>	6001	



<i>Vert bruyère</i>	6003	
<i>Vert foncé</i>	RAL 6000	
<i>Vert empire</i>	RAL 6002	
	RAL 6005	