

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

VILLE DE CHALIFERT

Plan Local d'Urbanisme
Modification N°1

4bis. ANNEXE DU REGLEMENT
Modalités d'application du
règlement de zone

POS approuvé le :	4 avril 1995	Vu pour être annexé à la délibération en date du :   Le Maire
Mis en révision le :	11 février 2004	
PLU arrêté le :	10 Janvier 2007	
PLU approuvé le :	10 janvier 2008	
Modification N°1 approuvée le :	17 juin 2011	

Aide à la lecture et modalités d'application des différents articles du règlement.

Annexe aux articles 1 et 2 du Règlement

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent respectivement les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits et admis sous conditions.

Annexe à l'article 3 du Règlement - Accès et voiries

Il fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles en exigeant que les voies privées et publiques aient les dimensions et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

Article 682 du Code Civil :

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est en fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Parcelle : une pièce de terrain formant une unité cadastrale.

Unité foncière : parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Annexe à l'article 4 du Règlement – Desserte par les réseaux.

Vu l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme,

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne, la voirie, l'alimentation en eau, électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées (...).

Ces obligations s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lesquels ils sont implantés (...).

Eau potable – Eaux pluviales - Eaux usées.

Se référer aux annexes sanitaires, documents indissociables du Règlement

Annexe à l'article 6 du Règlement

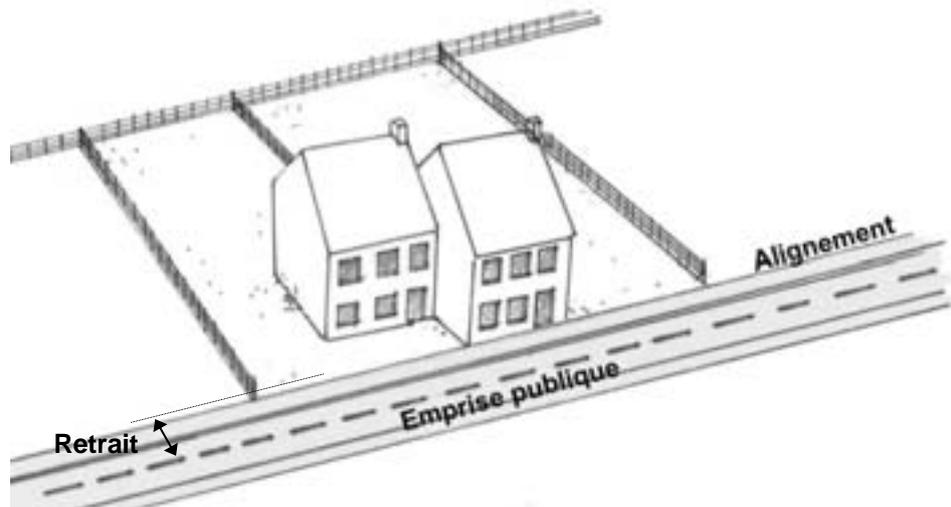
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Le **domaine public** comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

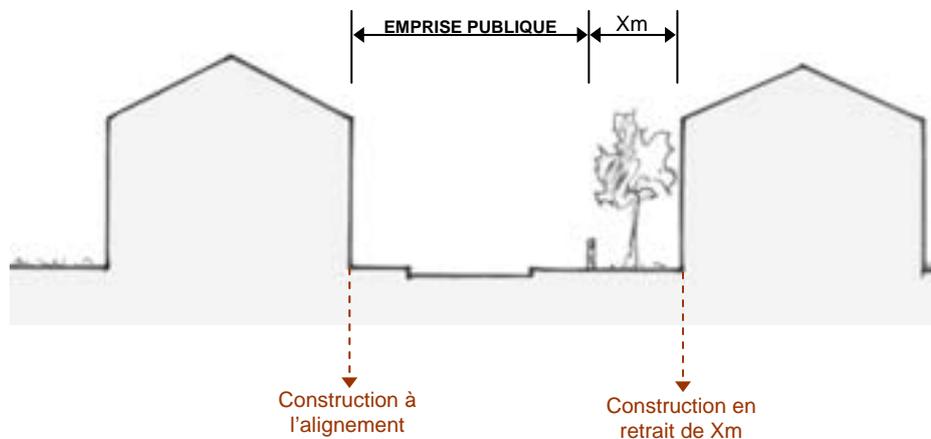
Exemples : les voies routières, ferrées, un parc public de stationnement...

L'**emprise publique** est l'étendue de terrain appartenant au domaine public.



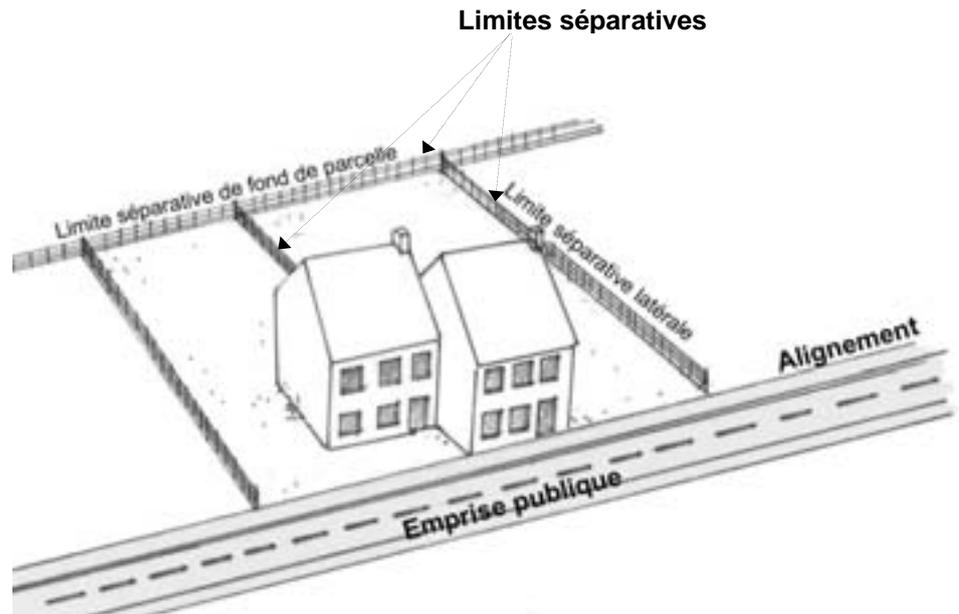
Implantation à l'alignement des voies publiques :

Selon les zones concernées, la construction doit être édifée soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de X m par rapport à l'alignement.



Annexe à l'article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les **limites séparatives** sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue (= alignement).



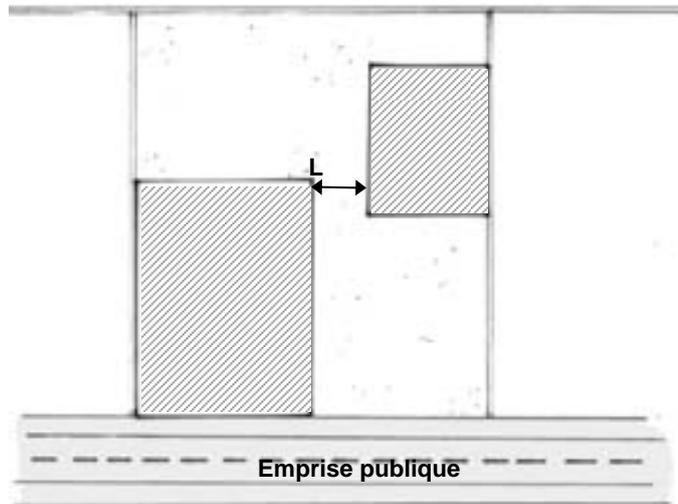
→ **Respect des servitudes légales.**

Nonobstant les dispositions du Règlement, l'implantation des constructions doit respecter les servitudes légales telles que celle des vues sur la propriété de son voisin.

Voir les articles 675 et suivants du Code Civil.

Annexe à l'article 8
Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété.

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance L suffisante.



Annexe à l'article 9 –Emprise au sol.

Il fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

Emprise au sol : c'est la projection sur le sol du volume de la construction – bâtiment principal et annexes.

Lorsque l'article 9 du Règlement précise l'emprise au sol de toute surface imperméabilisée, il y a lieu de tenir compte non seulement de la projection au sol du ou des bâtiments, mais également de la surface imperméabilisée de toute installation ou aménagement.

Annexe à l'article 10 - Hauteur maximum des constructions

Cet article indique pour chaque zone, une hauteur maximale de construction.

Annexe à l'article 11 - Aspect extérieur des constructions

Objectifs

La présente notice n'a pas pour but d'imposer ce qui peut ou ce qui ne peut pas être fait en matière d'architecture.

Elle vise davantage à révéler quelques pistes à vocation pédagogique et informative qui, d'une part, assureront la mise en valeur d'une architecture vernaculaire et qui, d'autre part, permettront le développement d'une architecture contemporaine à Chalifert.

La commune ne présente pas la même typologie de bâti sur l'ensemble de son territoire. Le bâti du centre bourg se distingue des extensions récentes des lotissements, qui se distinguent elles mêmes du bâti des bords de Marne.

Les pistes ou préconisations qui suivent ne seront donc pas les mêmes en fonction des territoires considérés.

Préconisations pour le centre bourg (zones UAa et UAb)

Le découpage parcellaire de la commune, sa position à flanc de coteau ont influencé le développement de la forme urbaine de Chalifert, à savoir celle d'un village rue. Le bâti présente une architecture vernaculaire qui tend à homogénéiser l'aspect du village, un atout qu'il convient de préserver et de promouvoir.

Le centre bourg est caractérisé par un habitat ancien bas discontinu mais cohérent, constitué de maisons rurales et de maisons de bourg.

Il présente un alignement de murs pignons ne dépassant pas R+1 percés de fenêtres. Sur la rive Ouest de la rue Pasteur, les murs pignon alternent avec des murs de clôtures maçonnés hauts d'environ 2 mètres. Il en résulte un caractère très minéral de l'espace public, où le végétal paraît contenu par les murs, laissant deviner les jardins intérieurs.

La rive Est, dont les terrains dominant en partie la chaussée, présente une typologie et un alignement plus anarchique. On accède aux maisons par une volée d'une dizaine de marches. L'entrée de la maison est souvent protégée par une maquise de verre ou de tuiles. Cette rive Est s'ouvre par endroit sur une cour commune de petites maisons rurales en rang.

La typologie architecturale se traduit par une conception fonctionnelle des édifices. Les percements répondent à une fonction bien déterminée. Un souci de représentation sociale a conduit à une recherche de symétrie dans les volumes et les percements des maisons du centre bourg, ainsi qu'à l'application d'une modénature en plâtre d'inspiration classique.



Maison du centre bourg de Chalifert, comportant de nombreux éléments spécifiques de l'architecture vernaculaire de Seine et Marne.

Parmi eux, l'enduit à la chaux et de plâtre badigeonné d'ocre jaune ou rose, les ouvertures plus hautes que larges, entourées de volets persiennés, les lucarnes enchâssées dans la façade, la couverture de tuile petit moule en terre cuite sombre.

Une particularité de l'architecture des maisons de la commune de Chalifert est probablement le fort débord de la toiture sur la façade, accompagné ici par une corniche en bois ouvragée.

Réhabilitation et restauration de bâti ancien.

Qu'il s'agisse de la pierre du gros œuvre, du bois des charpentes, de la chaux des enduits,...), les matériaux utilisés dans la construction du bâti du centre bourg reflètent la constitution des paysages géologiques et forestiers des alentours. Quelques-unes des matières premières locales qui donnent leur identité aux constructions de Chalifert.

Leurs mises en œuvre, leurs formes s'adaptent aux spécificités climatiques régionales. Le toit en pente favorise l'écoulement des eaux, les hautes fenêtres garantissent un apport optimal de lumière à l'intérieur des maisons, les enduits de chaux et de plâtre protègent le gros œuvre des intempéries...

Conseils de mise en œuvre :

- Façades.

Le ravalement de la façade consiste en une mise en œuvre traditionnelle d'enduits spécifiques au bâtiment, généralement de plâtre et de chaux.

La couleur de la façade reste dans une gamme ocre jaune à rose, celle des tapisseries (aplats de la façade sans modénatures) et des modénatures est généralement plus claire.

La texture de l'enduit est uniforme, gratté fin ou lissé, parfois "à pierre vue" pour certaines façades ou pignons secondaires ou les petits bâtiments annexes.

Les enduits



Extrait des Fiches Conseil "Patrimoine et réhabilitation Seine et Marne" éditées par le CAUE 77, qui donne un aperçu des types d'enduits traditionnellement utilisés dans la région de Chalifert.

- Ouvertures.

Dans la restauration ou la reconstitution des modénatures, corniches, piédroits, encadrements de baie, bandeau d'étage, le bois reste conseillé, peint dans un souci d'harmonie de la façade au regard de la maison et de son contexte. Ce matériau peut être mis en œuvre dans l'intégration des boîtes techniques, coffrets électriques ou boîtes aux lettres.

Les menuiseries



Extrait des Fiches Conseil "Patrimoine et réhabilitation Seine et Marne" éditées par le CAUE 77, qui donne un aperçu des couleurs utilisées traditionnellement en façade dans la région de Chalifert.

- Couvertures.

La réfection de la couverture passe par l'utilisation de la tuile ancienne petit moule (60 à 70 au m²) de terre cuite sombre, de récupération ou neuve. La tuile plate et la tuile mécanique petit ou grand moule peuvent être exceptionnellement utilisées.

La mise en œuvre des éléments annexes de la toiture traditionnelle, dont les lucarnes et les petits ouvrages, sont de même nature que la toiture et en correspondance avec la façade.

Les châssis de toiture de type velux sont plus hauts que larges et de dimensions maximales 80x120cm. L'axe de chacun coïncide avec l'axe d'une baie de la façade ou d'un trumeau entre deux baies. Ils sont encastrés dans le plan des couvertures de tuiles plates ou d'ardoises.

Les gouttières de cuivre de zinc sont de couleur neutre, les descentes intégrées.



Restauration d'un ancien corps de ferme dans la Brie, photo extraite du cd rom "Charte qualité Village" édité par le CAUE 77.

La composition de la façade dite "organique" est caractéristique de l'habitat rural. Les ouvertures répondent à une fonction de la ferme (la lucarne à l'engrangement, par exemple), sans souci de symétrie, laquelle se retrouve dans les maisons de bourg pour affirmer une position sociale.

Certaines formes urbaines particulières sont à préserver, notamment la cour commune autour de laquelle s'organisent plusieurs maisons en rang, ainsi que le pignon dans l'alignement de la rue des habitations du centre bourg.



Maisons en rang autour d'une cour commune à Chalifert, spécificité de l'urbanisme vernaculaire de la Brie.

Extensions, constructions neuves.

En cas d'extension (pièce(s) supplémentaire(s)), changement d'affectation de bâtiment (grange transformée en habitation, étables en garages) ou de construction neuve (densification du centre bourg, renouvellement urbain), la préconisation est de maintenir une harmonie entre l'existant et le neuf.



Réhabilitation et intervention sur un ancien corps de ferme dans la Brie, photos extraites du cd rom "Charte qualité Village" édité par le CAUE 77



Réhabilitation d'une grange dans le brie, R. Riff architectes, photos extraites du cd rom "Charte qualité Village" édité par le CAUE 77.



Réhabilitation d'un corps de ferme en appartements locatifs, R. Riff architectes, photos extraites du cd rom "Charte qualité Village" édité par le CAUE 77.

Un type de construction qui montre qu'il est possible de concilier logement collectif et ruralité dans un cadre bâti agréable.

Conseils de mise en œuvre :

- Façades.

L'utilisation de matériaux naturels, que l'on retrouve dans le bâti existant semble évidente. En plus de la pierre recouverte d'enduit de chaux et de plâtres, les extensions et constructions neuves peuvent comporter des structures bois, qui plus est compatible avec une démarche de développement durable.

Néanmoins, l'innovation ne doit pas être contrainte si elle est porteuse d'une architecture de qualité et respectueuse de son environnement. Ainsi, l'utilisation de bardages et de couvertures en métal ou en bois est possible. Dans un souci de cohérence et d'harmonie, les proportions des gabarits du bâti neuf doivent être dans la continuité du bâti existant.

- Ouvertures.

Les menuiseries de bois persiennées sont préférables à tout autre. Elles peuvent être métalliques sur les constructions neuves. Les cadres en PVC sont à éviter (souvent inesthétiques).

Leurs proportions reprennent les caractéristiques des ouvertures existantes, à savoir deux fois plus hautes que larges.

La mise en œuvre des menuiseries peut se retrouver dans le traitement des boîtes techniques, coffrets électriques et boîtes aux lettres.

- Couvertures.

Pour la réfection de la couverture, on retrouve l'utilisation de la tuile ancienne petit moule (60 à 70 au m²) de terre cuite sombre, de récupération ou neuve. La tuile plate et la tuile mécanique petit ou grand moule peuvent être utilisées pour les constructions neuves. Une couverture de zinc ou cuivre sur une toiture en pente, ou une toitures végétalisée sur une toiture terrasse sont envisageables.

La mise en œuvre des éléments annexes de la toiture traditionnelle, comme les lucarnes et les petits ouvrages sont de même nature que la toiture et en correspondance avec la façade. Les châssis de toiture de type velux sont plus hauts que larges et de dimensions maximales 80x120cm. L'axe de chacun coïncide avec l'axe d'une baie de la façade ou d'un trumeau entre deux baies. Ils sont encastrés dans le plan des couvertures de tuiles plates ou d'ardoises.

Les gouttières sont de cuivre ou de zinc, de couleur neutre, et les descentes sont intégrées.



Habitation neuve reprenant les éléments de l'architecture vernaculaire de la Brie, extrait du cd rom "Charte Qualité Village" édité par le CAUE 77



Opération expérimentale près de Provins en milieu rural, Jacquelin PREUSS, Hiroshi NARUSE Architectes, extrait du cd rom "Charte Qualité Village" édité par le CAUE 77. L'architecture contemporaine trouve sa place à la campagne.

Préconisations pour le tissu récent et pour les

extensions futures (zones UBa, UBb, UD et AUh)



Lotissement Cécile Martin. Un type d'habitat qui peut poser un certain nombre de problèmes, dont celui de l'étalement urbain. Les préconisations sont, dans de tels cas, davantage liées à l'amélioration du traitement de l'espace public.

L'habitat récent s'est majoritairement développé hors du centre bourg. Il se caractérise par la diffusion d'un bâti résidentiel lâche qui n'est plus dans la continuité du bâti du centre bourg. Il s'agit d'un habitat individuel qui fait suite à une évolution du modèle de la maison de bourg vers la villa de villégiature du début du siècle, qui a conduit à l'apparition de la maison d'habitation isolée sur le terrain. Des éléments tels que les marquises, les murs bahuts et le développement d'une végétation classique paysagère ont complété ce nouveau modèle.

Aujourd'hui, la moitié du parc de logements de Chalifert a moins de 20 ans.

Ces maisons utilisent des mises en œuvre industrialisées et standardisées, en phase avec leur époque. Les murs sont en parpaing recouverts d'enduit hydraulique, les pentes des toits sont importantes. De petites lucarnes ou des fenêtres de type velux y sont enchâssées pour éclairer les chambres. Elles épousent pour la plupart un style dit "néo régionaliste".



Habitat pavillonnaire récent, ceint par une clôture végétalisée. Cette dernière peut prendre l'aspect des haies qui séparaient autrefois (et qui séparent encore parfois aujourd'hui) les parcelles agricoles.

Le rapport à l'espace public du tissu récent est peu développé. Ce rapport se cantonne à une clôture avec muret bétonné et pan de bois, accompagnées de haies végétales peu remarquables (thuyat, laurier).

Ce type de bâti possède néanmoins quelques qualités qu'il convient de préserver.

La présence végétale est probablement le meilleur argument de ce type de bâti. Celle-ci est à mettre en valeur, par l'intermédiaire d'une clôture végétale de qualité.



Habitation neuve avec bardage en métal sur pignon et en bois sur façade. Photo extraite du guide "Votre habitation, comment constituer votre dossier de permis de construire", édité par le CAUE 77



L'architecture traditionnelle pastiche tend vers une banalisation du bâti, à une perception de piètre qualité de celui-ci. Il est préférable d'éviter le pastiche ou le pseudo néo-régionalisme dans les constructions neuves traditionnelles, mais promouvoir une architecture innovante et respectueuse des savoir-faire passés.

Il semble important de promouvoir une offre diversifiée qui réponde aux goûts des habitants de Chalifert. Pourtant, le consensus fait autour du modèle pavillonnaire ne doit pas empêcher le développement d'un habitat qui, tout en restant accessible, puisse être plus "exclusif" dans la forme.

Pour autant, l'architecture neuve dite traditionnelle ne signifie pas forcément "pastiche", tout comme l'architecture contemporaine peut parfois avoir un impact négatif si elle n'est comprise que comme un objet, un "ovni".

De plus, le tissu futur pourra s'organiser à partir d'autres typologies que celle du pavillon isolé sur son terrain, tels que de petits immeubles de logements locatifs ou en accession à la propriété. En reprenant une forme urbaine particulière à Chalifert, le bâti neuf peut se retrouver autour de cours communes, cette particularité devenant un élément structurant de l'espace public.

Concernant le gabarit des nouveaux édifices, ils respecteront ceux présents sur la commune, à savoir R+1+combles pour les plus hauts.



Lotissement inscrit dans une démarche de développement durable, qui valorise les espaces publics et qualifie positivement un habitat individuel et/ou collectif.



Promouvoir un habitat en adéquation avec les démarches de développement durable et de haute qualité environnementale.

Conseils de mises en œuvre :

- Façades.

Les façades peuvent reprendre un vocabulaire traditionnel (pierre recouvertes d'un enduit chaux et plâtre), ou plus novateur en adoptant des bardages bois et/ou métal (cuivre ou zinc), voire même des façades végétalisées (recouvertes de vigne vierge, de lierre...). Dans un souci de cohérence et d'harmonie, les proportions des gabarits doivent être dans la continuité du bâti existant. Il est nécessaire de renforcer les relations à l'espace public en inscrivant le bâti dans l'alignement de la rue (un pignon, une façade, une annexe), éléments repris aux habitations du centre bourg.

- Ouvertures.

Les menuiseries de bois persiennées sont préférables à à tout autre. Elles peuvent être métalliques sur les constructions neuves. Les cadres en PVC sont à éviter. Leurs proportions reprennent les caractéristiques des ouvertures existantes, à savoir deux fois plus hautes que larges. La mise en œuvre des menuiseries peut se retrouver dans le traitement des boîtes techniques, coffrets électriques et boîtes aux lettres.

- Couvertures.

La tuile plate et la tuile mécanique petit ou grand moule peuvent être utilisées pour les constructions neuves. Une couverture zinc ou cuivre est possible. Les toitures terrasses sont envisageables sur des édifices qui ne seront pas plus haut que R+1+combles. Ces dernières pourraient être recouvertes par une toiture végétalisée, dispositif très intéressant en terme d'isolation thermique. La mise en œuvre des éléments annexes de la toiture traditionnelle, dont lucarnes et petits ouvrages de même nature que la toiture seront en correspondance avec la façade. Les couvertures des toitures en pente conservent les tuiles plates petit moule ou intègrent un bardage métallique (cuivre ou zinc).

Les châssis de toiture de type velux seront plus hauts que larges et de dimensions maximales 80x120cm. L'axe de chacun coïncide avec l'axe d'une baie de la façade ou d'un trumeau entre deux baies. Ils sont encastrés dans le plan des couvertures de tuiles plates ou d'ardoises.

Les gouttières sont en cuivre ou en zinc, de couleur neutre, et les descentes intégrées.

Préconisations concernant le bâti des bords de Marne (zones N et Ni)

Conservation de l'existant.

Le bâti des bords de Marne s'inscrit dans une architecture de loisirs dont font partie les fameuses guinguettes des bords de Marne. Le restaurant l'Ermitage, à l'entrée du Canal de Chalifert à Meaux, est à restituer dans cet esprit.

La quasi totalité des édifices qui y prend place correspond à un habitat pavillonnaire de faible hauteur (de plain-pied) dont quelques habitations sont de fortunes, le long du chemin de halage. On y constate une appropriation de l'espace public, avec accès personnalisés au rivage (pontons illicites, consolidations des berges de mauvaise qualité).

Néanmoins, l'ensemble de ces pavillons pimpants confèrent son identité au lieu. Il faudrait tendre à la conservation des édifices existants. La commune, quant à elle, pourra se réapproprier l'espace public, en aménageant le chemin de halage.



Construction de bois en contre bas du coteau à Chalifert.

Préconisations:

Étant donné que cette partie du territoire de la commune est située en zone inondable, la préconisation principale sera de ne pas construire de nouveaux édifices, comme il sera conseillé de ne pas étendre les édifices existants.

Annexe à l'article 13
Espaces boisés, espaces verts protégés, obligation de plantation

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme : « La protection Espace Boisés Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

Espaces boisés :

Article L. 311-1 du Code forestier relatif aux bois et forêt des particuliers :

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises aux dispositions suivantes. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destination accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent article. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »

Article L. 312-1 du Code forestier relatif aux bois des collectivités et de certaines personnes morales :

« Les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L. 141-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure ».

Essences végétales indicatives en UA, UB, AUa, A et N, obligatoires en UD, pour le traitement des haies/clôtures et pour les plantations d'arbres et arbustes :

Plantations d'arbres

Objectifs

- Participer à la biodiversité en augmentant la richesse floristique et faunistique du territoire et en accroissant l'offre pour la faune (oiseaux en particulier) à condition de privilégier les essences indigènes
- Participer à l'identité du territoire en s'appuyant sur les essences déjà présentes sur les zones naturelles de la commune
- Favoriser les effets de réseaux biologiques, en particulier entre des unités boisées naturelles

Essences préconisées

- Essences indigènes qui vont à la fois être plus intéressantes pour la faune et qui sont rustiques, nécessitant moins d'entretien, essences moins sensibles aux parasites (voir ci-dessous)
- Essences à fort développement (25 à 30 m) :
 - Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) : essence très rustique nécessitant peu d'entretien, croissance assez rapide
 - Noyer commun (*Juglans regia*) : à ne pas planter en bosquet avec d'autres essences, laisser une distance d'au moins 20 m si d'autres essences sont plantées (envoi de toxines, intolérance vis-à-vis des autres essences)
 - Merisier des oiseaux (*Prunus avium*) : belles floraisons blanches au printemps
 - Erable plane (*Acer platanoïdes*)



- Essences à fort développement et à feuillage spécifique

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*) : essence conservant ses feuilles d'automne sur la branche durant la période de repos végétatif permettant d'apporter des couleurs rousse durant l'hiver ; croissance relativement lente ; espèce à privilégier à proximité des massifs boisés (évocation identitaire)



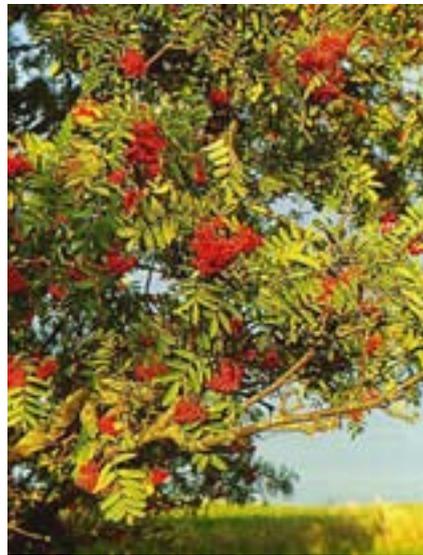
- Charme commun (*Carpinus betulus*) : mêmes caractéristiques du feuillage ; possibilité également d'utilisation en haie avec taille



- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*) : possibilité également d'utilisation en haie avec taille ; essence à développement lent, qui aime l'ombre et craint la sécheresse
- If (*taxus baccata*) : arbre indigène à feuilles persistantes ; croissance très lente donc essence à assortir avec d'autres essences plus poussantes.



- Essences à développement moyen (15 à 20 m), intéressante à proximité des bâtiments
 - Erable champêtre (*Acer campestre*) : essence rustique de 12 à 20 m
 - Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*) : jolis corymbes de fleurs de couleur blanche, baies colorées (rouge)
 - Bouleau verruqueux (*Betula pendula*) : appelé également « Bouleau blanc » pour son écorce apportant des teintes blanches ou grises permettant de diversifier la perception durant l'hiver ; essence rustique et souvent pionnière



En haut, à gauche,
Erable champêtre

En haut, à droite et
ci-contre, Sorbier
des oiseleurs



Essences arbustives

Objectifs

- Prendre en compte la dimension naturelle et l'offre actuelle du secteur géographique, au regard de la faune et la flore ;
- Eviter le développement de plantes invasives dans les milieux naturels, y compris forestiers, en rappelant que les invasives sont aujourd'hui la première cause de perte de biodiversité dans le monde, y compris en France ;
- Préserver le caractère champêtre et les paysages naturels du secteur ;
- Participer à l'effet de corridor écologique, en particulier entre des entités boisées.

Préconisations par rapport aux espèces

Privilégier les essences indigènes qui sont à la fois rustiques, peu sujettes aux pathologies et qui nécessitent peu d'entretien.

Ces espèces sont en même temps plus intéressantes pour la faune que les espèces horticoles.

Nécessité d'éviter des essences banalisantes ou nuisibles

- La plantation de Thuya, de Laurier du Portugal, de Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite.

Liste positive des espèces : des espèces champêtres typiques identitaire du territoire :

Essences champêtres

(illustrations de gauche à droite)

- Cornouiller mâle (*Cornus mas*) : belle floraison blanche de printemps
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguine*) : coloration rouge bordeaux des bois, intéressante à utiliser pour ses teintes chaudes durant l'hiver
- Sureau noir (*Sambucus nigra*) : belles fleurs blanches parfumées et baies noires très prisées par les oiseaux
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*) : fleurs blanches duveteuses, baies de couleur rouge virant au noir, attractives pour les oiseaux



- Viorne obier (*Viburnum opulus*) : grandes fleurs blanches également, baies rouge vif égayant le paysage
- Nerprun (*Rhamnus cathartica*) : baies noires à maturité
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*) : fruit avec capsule rose en quatre parties en forme de bonnet d'évêque libérant des graines orange
- Noisetier (*Corylus avellana*) : arbrisseau pouvant atteindre 6 m en hauteur ; fruit intéressant pour la faune.

Essences « persistantes » ou marsecentes autorisées :

(Illustrations de gauche à droite)

- Troène vulgaire (*Ligustrum vulgare*) : essence à feuilles semi-caduques permettant un bon effet d'estompage ; croissance relativement rapide
- Houx (*Ilex aquifolium*) : essence persistante ; résineux ; essence à croissance lente pouvant atteindre 10 m ; fruits de couleur rouge très colorés

- Buis (*Buxus sempervirens*) : arbuste persistant pouvant atteindre 6 m ; croissance lente ; à associer avec d'autres essences
- Charmille (essence non persistante mais essences marsescentes avec effet d'estompage intéressant)



Possibilités de compléter avec des essences épineuses en complément au sein d'une haie champêtre classique :

(Illustrations de gauche à droite)

- Eglantier (*Rosa canina*) : belles fleurs rose et fruit en forme de baie rouge intéressant pour l'avifaune ;
- Aubépine (*Crataegus monogyna*) : très belles floraisons blanches parfois rosées et parfumées, fruits rouge également.



LEXIQUE

Les définitions données ci-dessous sont celles éditées par le petit Robert, l'INSEE et le dictionnaire des termes juridiques Dalloz.

A

Abris de fortune : petit bâtiment servant d'habitation rudimentaire, isolé ou adossé à une autre construction et destiné à protéger des intempéries ou du danger.

Accès : partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. en cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère : socle placé aux extrémités ou au sommet d'un fronton, souvent surmonté d'une ornementation. Dans l'architecture moderne, muret en maçonnerie situé en périphérie d'une couverture en terrasse.

Activités agricoles (art. L.331-1 du code rural) : Sont réputés agricoles, toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui sont un support pour l'exploitation.

Alignement: l'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Alignement en retrait : disposition de la façade en retrait de la ligne d'alignement et parallèlement à celle-ci.

Annexe: construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'un bâtiment principal. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (garage, abri de jardin, cellier, piscine,...).

Assainissement : ensemble des techniques de collecte, de transport et de traitement des eaux usées et pluviales avant leur rejet dans le milieu naturel.

Assainissement autonome: par opposition à l'assainissement collectif, il s'agit de l'ensemble des filières de traitement qui permettent d'éliminer les eaux usées d'une habitation individuelle, en principe sur la parcelle portant la construction, sans transport des eaux usées.

Assainissement collectif: mode d'assainissement constitué par un réseau public de collecte et de transport des eaux usées vers un ouvrage d'épuration.

B

Baie: ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte ou une fenêtre

Bahut : mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Bourg: agglomération urbaine de petite taille, ou gros village, aux fonctions commerciales, intermédiaires entre celle du village et celles de la ville.

C

Caravane : véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui même ou d'être déplacé par simple traction.

Chien assis: lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

Clôture : toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives.

Clôture à claire-voie: clôture à jour (grillage, treillage ...)

Coefficient d'occupation des sols (C.O.S): ce coefficient représente le rapport exprimant la surface (m²) de plancher hors-œuvre susceptible d'être construite par la surface (m²) du terrain à bâtir. Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir. Surface du terrain x COS = surface maximale de plancher à construire.

Comble : partie de l'espace intérieure d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Construction: toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ; Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Crue: augmentation du débit d'un cours d'eau par rapport au débit moyen suite à des pluies fréquentes et de durée variable.

Crue de référence: crue théorique atteignant la côte de référence en écoulement libre hors obstacle.

D

Déblai: retrait de terre, de roche ou de tout autre matériau d'un terrain.

E

Eaux ménagères : eaux provenant des salles de bain, cuisines, buanderies, lavabos, etc.....

Eaux vannes : eaux provenant des toilettes

Eaux usées: ensemble des eaux vannes et des eaux ménagères.

Egout du toit: partie inférieure d'un versant du toit situé en surplomb d'un mur

Emprise au sol : projection verticale des constructions au sol, dont les balcons et les locaux annexes ; les terrasses non couvertes en rez-de-chaussée ne sont pas prises en compte.

Encadrement : toute bordure saillante, moulurée, peinte ou sculptée autour d'une baie, d'une porte ou d'un panneau de façade.

Exhaussement : élévation du niveau du sol.

F

Façade: chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Faîtage: faite, poutre qui forme l'arête supérieure d'un comble et sur laquelle s'appuient les chevrons, partie la plus élevée d'un édifice. Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, limite supérieure d'une toiture.

Front bâti: ensemble urbain formé de bâtiments au même alignement et de gabarits voisins formant une façade plus ou moins continue, disposés face à un espace libre.

H

Habitations légères de loisir : constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

Hameau: Agglomération, généralement d'origine rurale, formée de quelques édifices.

I

Installation classée: les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

L

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle): limites autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement.

Logement : est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Lucarne : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit.

M

Marge de reculement : retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modes alternatifs: moyens de se déplacer sans utiliser la voiture individuelle (marche à pied, deux roues, transports en commun).

Modes doux : moyens de se déplacer non motorisés et donc sans nuisances pour l'environnement.

Modénature : proportions et dispositions de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade : l'étude des modénatures permet de différencier les styles et souvent de dater la construction d'un bâtiment.

Moulure : ornement continu se développant en longueur, suivant un profil régulier, saillant ou creux.

Mur de soutènement: ouvrage destiné à retenir la poussée de terre ou d'autres matériaux placés en remblai, ou à retenir la paroi naturelle ou ayant fait l'objet d'un remblai.

N

Niveau : un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est supérieur.

O

Ordre continu : constructions continues bâtiments se soudant à leurs voisins le long de l'alignement. Ces constructions sont caractéristiques du paysage urbain, les édifices des bâtiments peuvent comporter des murs mitoyens.

Ordre discontinu : par opposition à l'ordre continu, constructions discontinues, bâtiments le long de l'alignement ménageant entre eux des vides séparatifs plus ou moins larges.

P

Pan : chacun des cotés de la couverture d'une construction.

Pignon: mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Plain-pied : espace situé au même niveau qu'un autre.

R

Remblai: action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Réseau séparatif: réseau double de canalisations, les unes transportant les eaux usées, les autres, les eaux pluviales.

Rez-de-chaussée : premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0.30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

S

Surface Hors Œuvre Nette (SHON): la SHON résulte de la déduction de la SHOB (Surface Hors Œuvre Brut) de 3 types de surfaces : les surfaces non aménageables, celles qui sont affectées au stationnement des véhicules ainsi que les terrasses, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée. La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisée ou non (combles, toitures-terrasses,), mesurées à l'extérieur des murs, quelle qu'en soit l'épaisseur.

T

Terrasse: espace plan obtenu à partir d'un relief en pente, par déblai et/ou remblai.

Terrassement: opération d'aménagement du sol par remodelage de son relief, impliquant des déplacements de terre, de roche ou de tout autre matériau.

V

Voie: emprise linéaire de largeur variable, aménagée pour le déplacement des piétons et des véhicules ; Elle inclut chaussée, trottoir, stationnement et des petits aménagements publics. Le terrain sur lequel est projetée l'opération, est desservi par une

voie ; Elle peut être de statut privé ou public. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Z

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF):
secteurs naturels remarquables sur le plan écologique et biologique. La ZNIEFF de type I est un secteur d'une superficie généralement limitée, caractérisé par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles (massif, vallée, plateau, estuaire) riches et peu modifiés qui offre des potentialités biologiques importantes.