

Commune de Prigonrieux
Département de la Dordogne

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

4.1.c
Règlement :
Annexes informatives

Document d'arrêt

Juin 2011

Sommaire

GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX SIGLES UTILISES	2
DEFINITIONS ET ILLUSTRATIONS POUR FACILITER LA COMPREHENSION DES ARTICLES	3
Termes généraux.....	4
Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	7
Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux.....	8
Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	9
Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	11
Article 9 : L'emprise au sol des constructions.....	12
Article 10 : La hauteur maximale des constructions.....	13
Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	14
Article 12 : Le stationnement	15
Article 13 : Les espaces libres et les plantations.....	16
Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol.....	18

GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX SIGLES UTILISES

- A**.....zone Agricole, définie par le Code de l'Urbanisme, délimitée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et présentant une réglementation adaptée dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.
- AU**.....zone A Urbaniser, définie par le Code de l'Urbanisme, délimitée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et présentant une réglementation adaptée dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.
- CES**.....Coefficient d'Emprise au Sol.
- COS**.....Coefficient d'Occupation du Sol.
- DPU**.....Droit de Préemption Urbain, outil de maîtrise foncière au profit d'une collectivité en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général. Cet outil est notamment mis en place par le biais du Plan Local d'Urbanisme.
- EBC**.....Espace Boisé Classé, outil de protection stricte des couverts forestiers, notamment mis en place par le biais du Plan Local d'Urbanisme.
- ER**.....Emplacement Réserve, outil de maîtrise foncière au profit d'une collectivité en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général. Cet outil est notamment mis en place par le biais du Plan Local d'Urbanisme.
- N**.....zone Naturelle, définie par le Code de l'Urbanisme, délimitée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et présentant une réglementation adaptée dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.
- OAP**.....Orientation d'Aménagement et de Programmation, une des pièces constitutives du Dossier de Plan Local d'Urbanisme. C'est un document cartographique directement opposable au tiers et qui prolonge de manière qualitative et spatialisée les dispositions du plan de zonage et du règlement également directement opposables au tiers.
- PLU**.....Plan Local d'Urbanisme, document de planification urbaine d'un territoire communal ou intercommunal, opposable au tiers, il fixe les modalités d'occupation du sol et veille à préserver un équilibre entre zones urbaines, agricoles et naturelles. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) dite loi SRU.
- PPR**.....Plan de Prévention des Risques.
- SHOB**.....Surface Hors Oeuvre Brute.
- SHON**.....Surface Hors Oeuvre Nette.
- SRU**.....loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) remaniant fortement l'élaboration et la portée des documents d'urbanisme.
- SUP**.....Servitude d'Utilité Publique, charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol.
- U**.....zone Urbaine, définie par le Code de l'Urbanisme, délimitée sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et présentant une réglementation adaptée dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

DEFINITIONS ET ILLUSTRATIONS POUR FACILITER LA COMPREHENSION DES ARTICLES

Note

Les définitions suivantes sont données à titre indicatif et sont proposées par le bureau d'études. Les définitions réglementaires sont précisées dès qu'elles existent et les références juridiques sont mentionnées.

Pour aller plus loin...

De nombreux fascicules de référence et de conseils à destination du particulier sont édités par le CAUE24, agence de Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement.

TERMES GENERAUX

Annexe..... Sont considérés comme **annexes**, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines, etc. ... Les **annexes** peuvent être intérieures ou extérieures au logement.

Arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du Code de la Construction et de l'Habitation)

« les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ».

Annexes intérieures au logement : buanderies, débarras, séchoirs, celliers, ... Elles sont comptées dans le calcul de la surface habitable :

Article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Ce sont des pièces de service au même titre que les « cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance » : elles font donc partie de la surface habitable du logement.

Annexes extérieures au logement : séchoirs, celliers, ... Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface habitable.

Prise en compte d'une annexe dans le calcul des surfaces : La surface des celliers et séchoirs est décomptée en tant que surface **annexe** quand ces pièces sont extérieures au logement, c'est-à-dire quand on ne peut y pénétrer directement depuis le reste du logement et que, pour y accéder, on est obligé de passer par un milieu extérieur, milieu qui peut être une partie commune (en logement collectif), un garage (en logement individuel) ou un lieu ouvert (coursive, jardin). En cas de doute, il convient de regarder si le traitement de la pièce se rapproche de celui d'une **annexe** (parpaings apparents, sol simplement ragréé, absence de plafond, toiture apparente, etc.) ou de celui d'une pièce habitable (par exemple un cabinet de toilette). Les surfaces utilisées pour le stationnement des véhicules ne font pas partie des surfaces **annexes**, quelle que soit leur nature (stationnement en surface ou garage construit en superstructure ou sous-sol).

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

Construction annexe. Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo, etc.

Extension..... L'**extension** est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une **extension** peut-être envisagée soit en **hauteur** (c'est une surélévation) soit à l'horizontal. Les règles du PLU peuvent-être différentes s'il s'agit d'une **extension** ou d'une construction neuve.

Habitation..... Logement.Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

Article R.111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

Article R.111-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Tout logement doit :

- a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;
- d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

Logement social Logement aidé.Article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des **logements sociaux** et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;

5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;

6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »

SHOB **Surface Hors Œuvre Brute.** La **SHOB** des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, auxquelles s'ajoutent l'épaisseur des murs et cloisons.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

« La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors oeuvre brute de cette construction. [...] »

SHON **Surface Hors Œuvre Nette.** Elle est obtenue en déduisant de la **SHOB** certaines surfaces de plancher.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

« La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors oeuvre nette des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux. »

Surface et volume habitables

Article R.111-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une **hauteur** inférieure à 1,80 mètres. »

Terrain **Terrain d'assiette du projet** : Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant.

Unité foncière ... L'**unité foncière** est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'**unité foncière**.

Conseil d'Etat : CE n°264667, cne de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

« îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

ARTICLE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

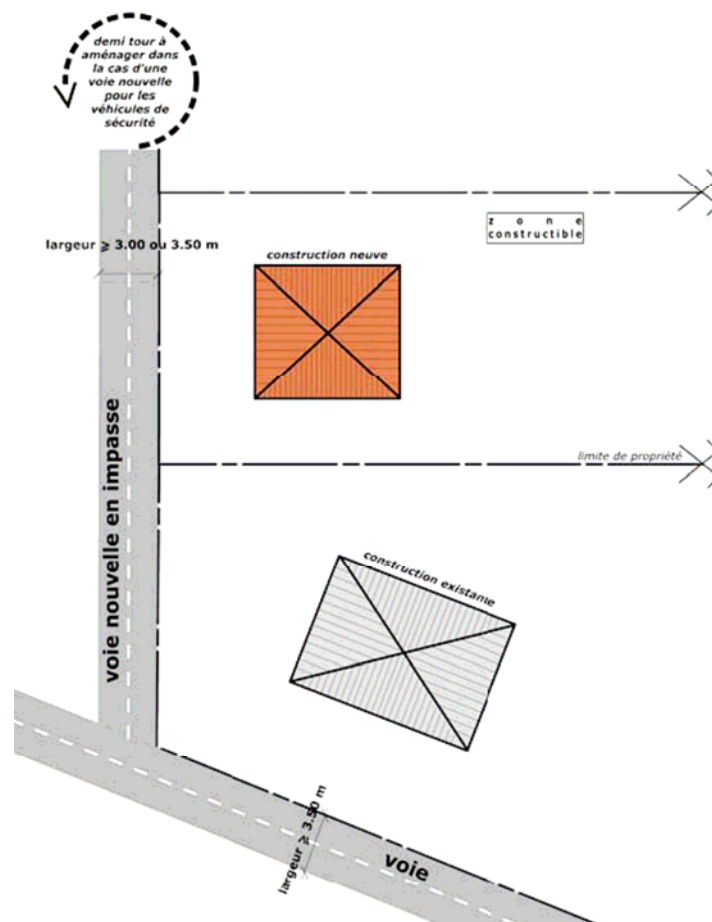
Accès..... Terme employé pour désigner un **accès** par voie carrossable.

Voies et emprises publiques..... Sont considérées comme des voies et **emprises publiques** tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

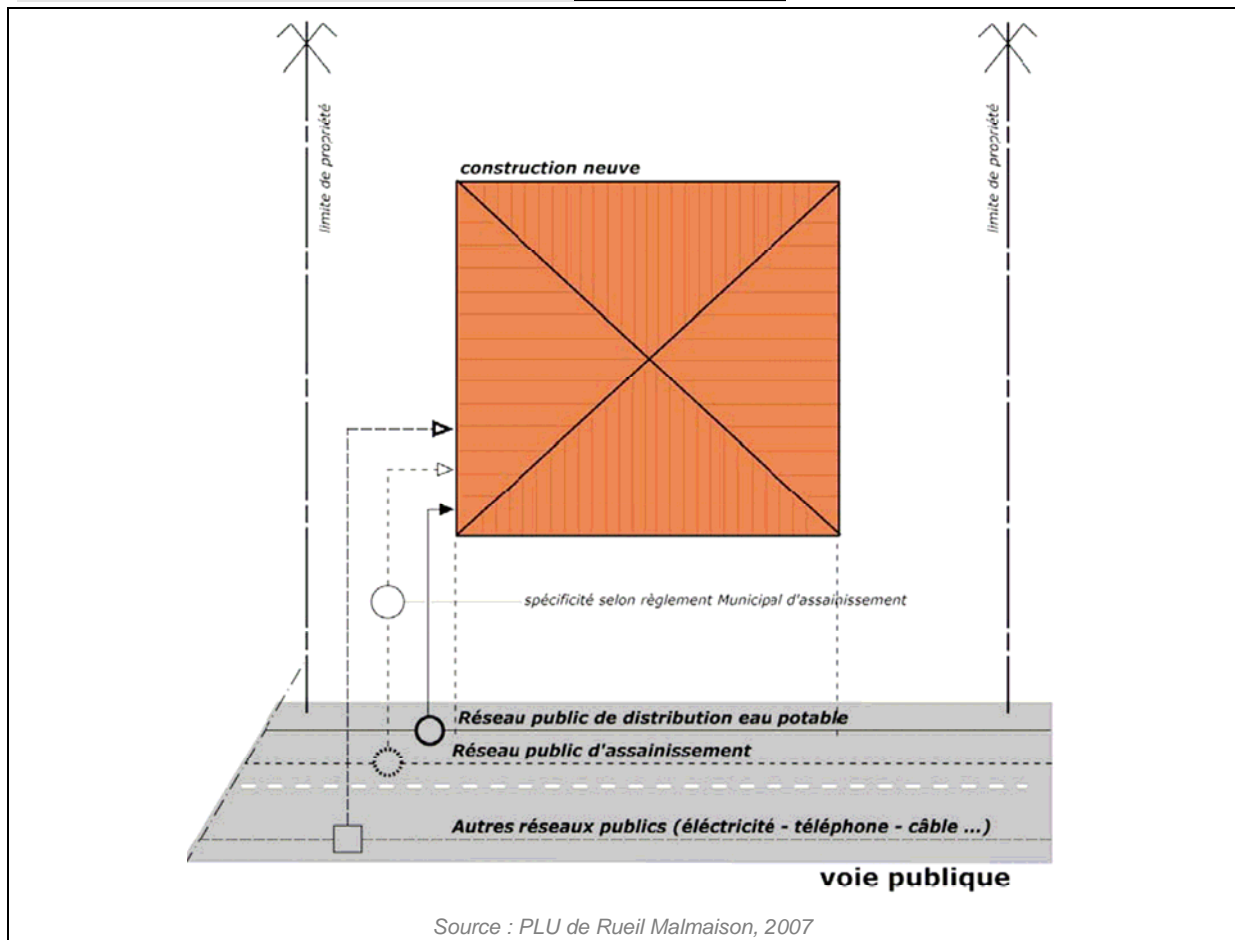
Illustration de la desserte viaire

Les voies en impasses sont à éviter, pour privilégier les « bouclages viaires », c'est à dire les liaisons routières entre les différents quartiers.

Si la création d'une impasse ne peut pas être évitée, il convient que le dimensionnement des voies respecte les règles définies aux articles 3 des zones.



Source : PLU de Rueil Malmaison, 2007

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Illustration de la desserte en réseaux au droit du terrain d'assiette.**

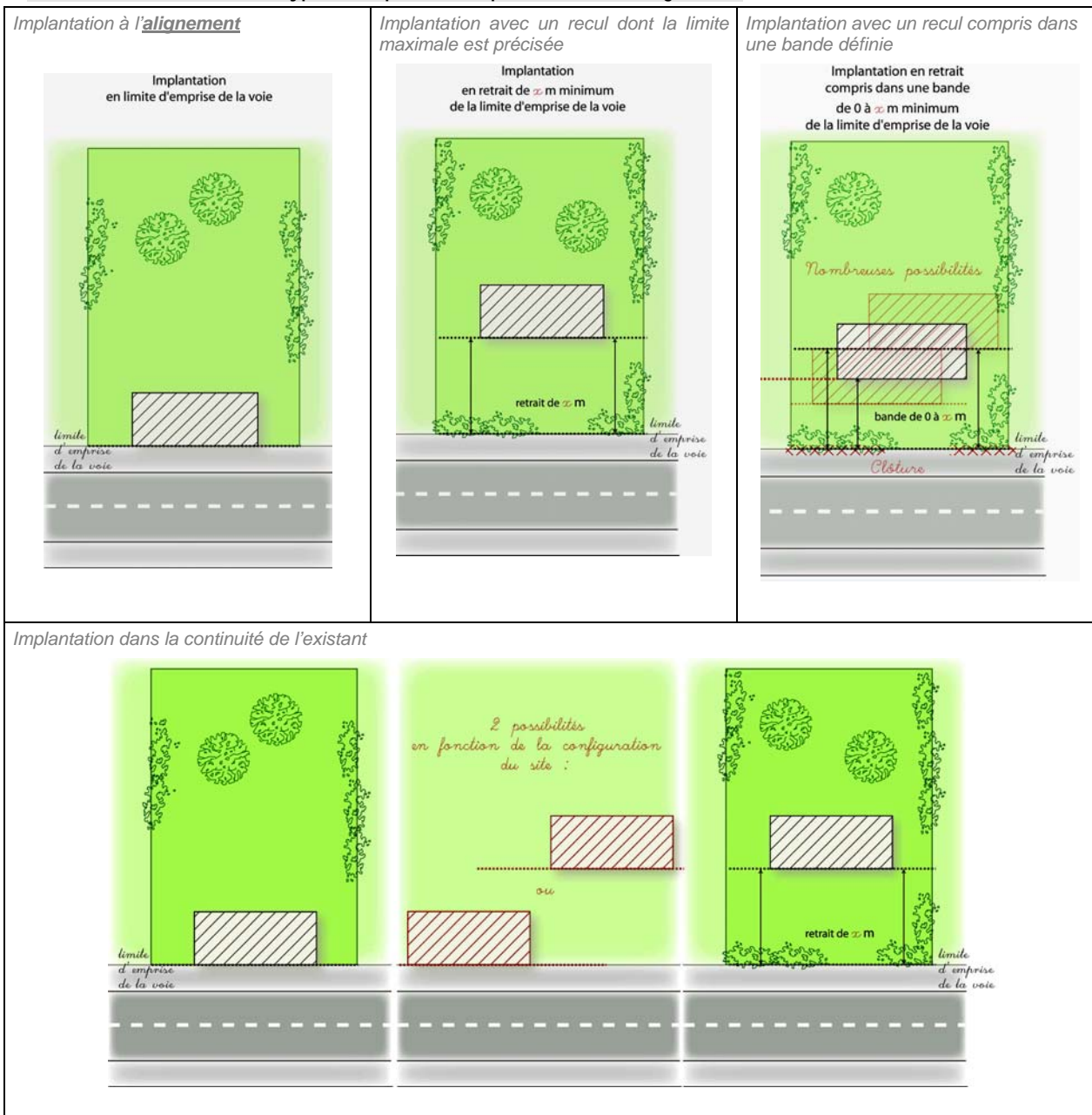
ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Alignement L'**alignement** correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. L'**alignement** délimite ainsi l'emprise du domaine public.

Article L. 112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'**alignement** est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'**alignement**, soit par un **alignement** individuel. (...) L'**alignement** individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'**alignement** s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

Illustration des différents types d'implantation prévus dans ce règlement



L'implantation des constructions est importante puisqu'elle interroge la notion d'intimité :

Vue sur rue

Vue sur jardin

*La gestion de l'intimité est importante
L'implantation d'une construction "à l'alignement" de l'emprise publique n'est pas incompatible avec la
préservation d'espaces extérieurs intimes, contrairement aux idées reçues ...*

Source : CAUE 56

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques interroge le lien entre un projet individuel et l'environnement urbain dans lequel il s'installe. Que l'on implante sa maison à l'alignement ou en retrait, l'accroche avec un espace fédérateur (public ou partagé) est primordial :

Préférer ...

[Voies, espaces publics] [Accès]

Hierarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...

Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).

Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui crée une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.

Eviter ...

[Voies, espaces publics] [Accès]

Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"

Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés

Le recours systématique au "tout bitume"

[Limites "privé / public"] ["Accroches"]

Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture

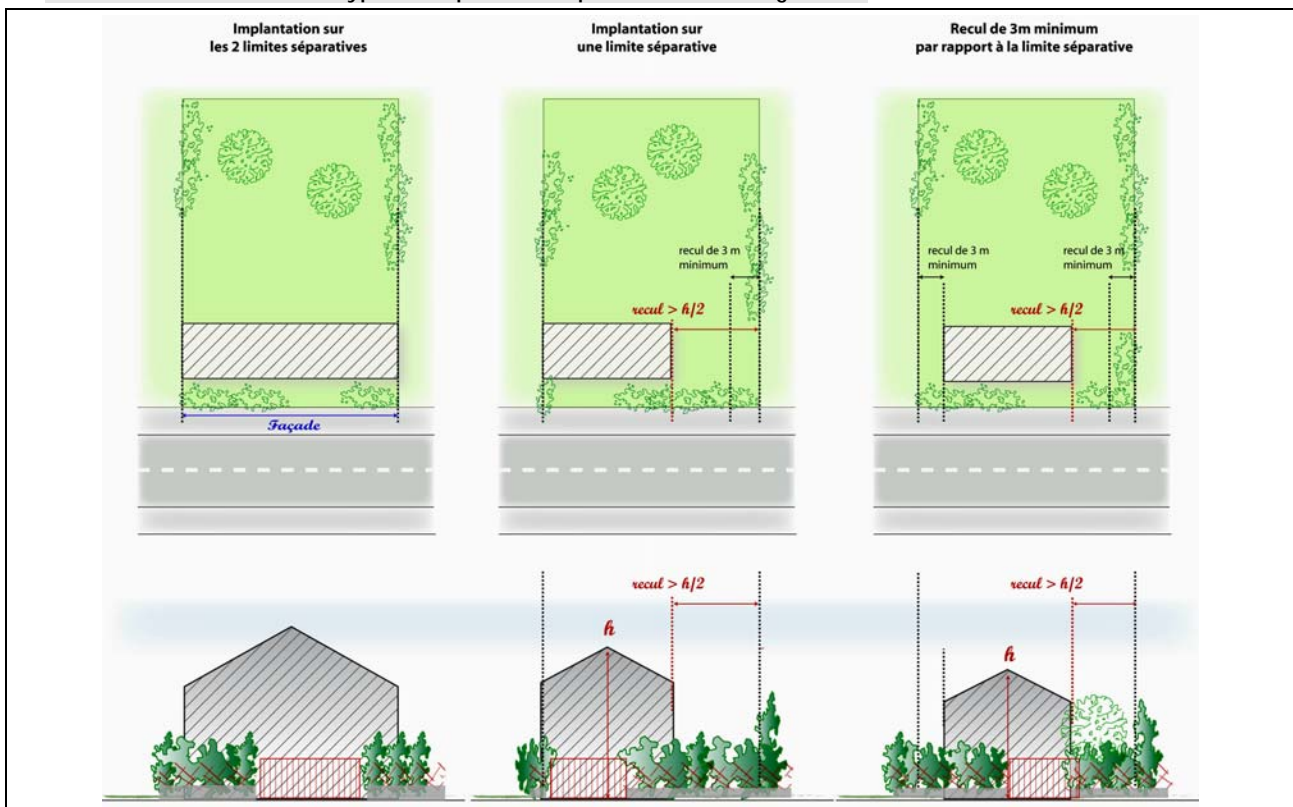
Les clôtures disparates

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative ..La **limite séparative** est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public. Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

➤ Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil

Illustration des différents types d'implantation prévus dans ce règlement



ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

CES **Coefficient d'emprise au sol.** Le **CES** indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande. Le **CES** n'est pas défini par le Code de l'Urbanisme. Sa définition est laissée à l'appréciation du PLU.

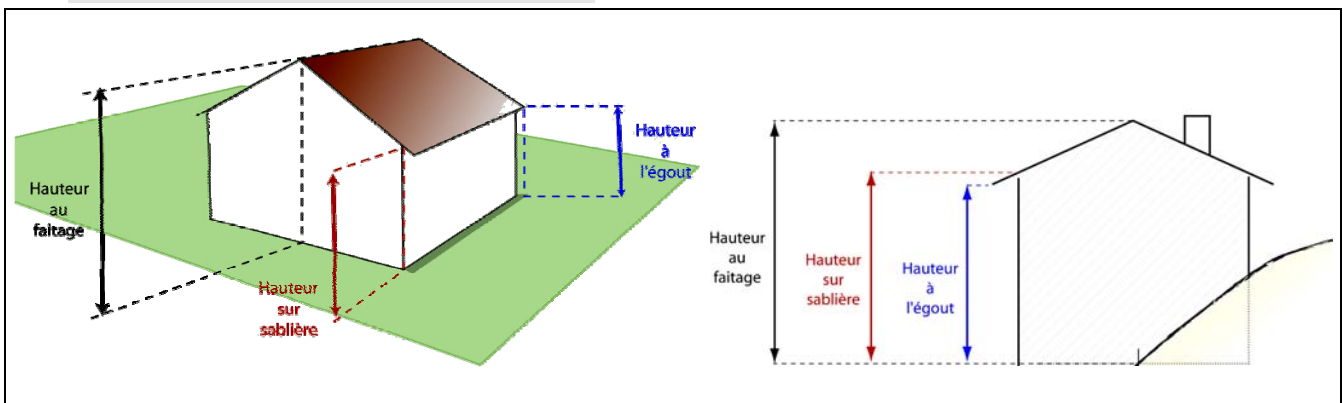
Dans le présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la **hauteur** ne dépasse pas 0,60 mètres dessus du sol naturel avant travaux. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre ainsi que les terrasses dont la **hauteur** est supérieure à 0,60 mètre sont en revanche intégrées dans cette emprise ainsi que les allées et **accès** non perméables.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur..... La **hauteur** n'est pas définie par le Code de l'Urbanisme. Sa définition est laissée à l'appréciation du PLU. Dans le présent règlement, la **hauteur** des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée :

- Jusqu'à l'égout de la construction ;
- Jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, dans le cas de la définition de la limite « hors tout ».

Illustration des diverses hauteurs de référence



ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

GrilleLe mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Bioclimatisme La démarche s'attache à trouver une adéquation entre l'habitat, le comportement des occupants et le climat, pour réduire au maximum les besoins de chauffer ou de climatiser. Une démarche bioclimatique se développe sur quatre axes : capter la chaleur, la transformer, la diffuser et la conserver.

Construction bioclimatique : Un habitat bioclimatique est un bâtiment dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air. Une maison chauffée grâce à l'énergie solaire (active ou passive) ne constitue pas forcément une maison bioclimatique. En réalité, il y a autant de façons de construire une maison bioclimatique qu'il y a de projets. Si le chauffage est un élément majeur associé au concept du bioclimatisme (parce qu'il est concret et visible), il est important de rappeler qu'il n'est pas le seul élément lié à ce concept :

- L'implantation et l'orientation du bâtiment sont importantes ;
- L'architecture et la distribution intérieure jouent un rôle non négligeable ;
- Le choix des matériaux, leur disposition respective, leur couleur, ... sont à prendre en considération dans la qualité du projet.

ARTICLE 12 : LE STATIONNEMENT

Place de stationnement...Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur et de 4,50 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

ARTICLE 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

Essences localesLe territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes. Le CAUE de la Dordogne, dans le cadre de l'élaboration de la Charte Architecturale et Paysagère de Paysagère de Dordogne Eyraud Lidoire, propose une palette végétale.

Extrait de la Charte Architecturale et Paysagère de Dordogne Eyraud Lidoire, CAUE24, février 2010

Les essences spontanées		Les essences d'ornements	
	<p>Les arbres > 15m : Châtaignier Frêne commun Merisier Orme champêtre Peuplier noir d'Italie Pin</p> <p>Les arbres < 15 m : Aulne Charme Chêne pubescent, sessile et taurin Erable champêtre Erable de Montpellier Noisetier Saule</p>	<p>Les arbres > 15m : Cèdre Cyprès d'Italie If commun Marronnier Platane commun Tilleul</p> <p>Les arbres < 15 m : Arbre de Judée Cytise Fruitiers : Figuiers, Pommier, Cerisier, Pêcher, Prunellier... Lagerstroemia Magnolia soulangiana et grandiflora Palmier Pin parasol</p>	
	<p>Les arbustes persistants : Fragon, petit Houx Genêt à balais Genévrier commun Troène vulgaire Buis Bruyère</p> <p>Les arbustes caduques : Aubépine monogyne Bourdaine Cornouiller sanguin Eglantier Fusain d'Europe Prunellier Rosa canina Sureau noir Viorne lantana</p>	<p>Les arbustes persistants : Abélia Céanothe Escallonia Fusain Laurier tin Oranger du Mexique</p> <p>Les arbustes décoratifs : Deutzia Hortensia Kolkwitzia Lilas Perowskia Seringat Sp rée Su mac de Virginie Weigelia</p>	
			
	<p>Les grimpantes : Chèvrefeuille Lierre Ronce des bois Vigne blanche Vigne sauvage</p>	<p>Les grimpantes : Bignone Glycine Jasmin Kiwi Rosier grimpant Solanum jasminoïde Passiflore</p>	

Les vivaces

En arbrisseaux ou herbacées, elles offrent un large éventail de compositions pour les massifs ou les abords d'une construction. Elles renaissent naturellement d'une année sur l'autre. Cette végétation basse, aux feuillages et floraisons très variés, permet d'agrémenter l'ensemble du jardin tout au long des saisons.



les plantes aromatiques, (lavande, thym, romarin, sauge...), utiles, persistantes et florifères



les graminées (pennisetum, fé-tuque, miscathus...), graphiques et colorées, entretien facile

Quelques précautions

✓ les baies de certains végétaux peuvent être très toxique. Les fleurs très mellifères attirent les insectes
 ✓ la puissance racinaire de certains arbres ou arbustes est dangereuse pour les fondations et les canalisations des constructions. D'autres arbres ont des racines envahissantes (Mimosa, Bambou, Robinier faux-acacia, Peuplier...)

✓ des dispositions particulières concernent les plantations et les essences dans le règlement d'un PLU, d'un lotissement et dans le Code Civil
 ✓ des essences sont prohibées aux abords des constructions dans les secteurs soumis aux prescriptions « retrait et gonflement d'argiles »
 ✓ se méfier du coup de cœur dans une pépinière et des cadeaux des amis qui ignorent vos bonnes résolutions

Plantation

Le Code Civil régit les reculs de plantation vis-à-vis des **limites séparatives**.

Article 671 du Code Civil

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la **hauteur** dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

D'autres règles relatives aux plantations s'imposent sur le territoire communal et sont issues de servitudes d'utilité publique et du Code des Usages Locaux élaboré par la Direction Départementale de l'Équipement et la Chambre d'Agriculture depuis le 12/01/2000:

Servitudes d'utilité publique

« Des servitudes d'utilité publique interdisent des plantations à plus de 0,80 mètre de hauteur dans les carrefours des routes après enquête publique nécessaire. L'établissement des canalisations électriques aériennes et enterrées fait l'objet d'interdiction de planter et obligation d'égaler de 3,25 à 10 mètres, suivant la puissance des lignes. »

Code des Usages Locaux élaboré par la Direction Départementale de l'Équipement et la Chambre d'Agriculture depuis le 12/01/2000

« Les essences à vocation forestière (peupliers, pins, conifères, acacias, chênes, charmes, ormeaux, noyers, châtaigniers) doivent être, dans tout le département, à 10 mètres d'une terre en culture (pré ou champ cultivé).

Dans l'arrondissement de Bergerac, il est précisé les prescriptions suivantes par rapport aux fonds voisins :

- pruniers, pommiers, poiriers, pêchers : 2 mètres,
- aubiers et saules avec fossés : 1,33 mètres,
- aubiers et saules sans fossés : 2 mètres,
- cerisiers : 4 mètres,
- haies et vignes : 0,81 mètre.

Pour l'ensemble du département, il n'y a pas d'exception pour les arbres le long des fossés ou cours d'eaux pas plus que pour les arbres à tous les vents. »

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

COS.....**Coefficient d'occupation du sol.** Le **COS** des constructions est défini par le Code de l'Urbanisme. Le **COS** est le rapport entre la **SHON** et la surface de la parcelle.

Article R.123.22 du Code de l'Urbanisme

« 1° - Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient 'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2° - Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5 est déduite des possibilités de construction. Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (II,3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à toute ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3° - Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.

4° - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (2°e).

5° - Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation des sols pourra être dépassé en application des articles L.123-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture. »

Illustration et simulation de **COS** prévu dans ce règlement

