

Département de l'Essonne, commune de

Authon-la-Plaine



Plan local d'urbanisme

Pos initial approuvé le 22 juillet 1981 ; 1^{ère} modification approuvée le 7 juillet 2009.

Plu prescrit le 2 juin 2015
Plu arrêté le 2 juin 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 2 mars 2026 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune d'Authon-la-Plaine

Le maire,
Nicolas ANDRÉ

Règlement écrit



Date :

4 février 2026

Phase :

Approbation

Pièce n° :

4.1

Mairie d'Authon-la-Plaine, 5 place de l'Église
(91410) mairiedauthonlaplaine@orange.fr
Tél. : 01 64 95 51 07

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres courriel : contact@gilsonpaysage.com

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 Champ d'application territorial	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu	3
Article 3 Lotissements et autres opérations (article R151-21).....	4
Article 4 Règles relatives au patrimoine repéré	4
Article 5 Risques et nuisances	5
Article 6 Règles s'imposant aux équipements collectifs	5
Article 7 Évolution du bâti existant	5
Article 8 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux	5
Article 9 Desserte par les voies, stationnement	6
Article 10 Stationnement : recharge véhicules électriques et vélos.....	7
Article 11 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	7
Article 12 Division du territoire en zones	8
Article 13 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation	8
Article 14 Adaptations mineures de certaines règles	8
Article 15 Composition du règlement	9
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	10
I - Règles applicables à la zone U.....	12
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER	17
II - Règles applicables à la zone 1AU.....	18
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	20
III - Règles applicables à la zone A	21
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	24
IV - Règles applicables à la zone N.....	25
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés	29
Annexe 2 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies	34
Annexe 3 Liste d'arbres adaptés au paysage de Beauce.....	35
Annexe 4 Lien permettant l'accès à la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides.....	37

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Authon-la-Plaine (Essonne). Le présent règlement est soumis au PDA (périmètre des abors) défini par dessin annexé et accepté par les Bâtiments de France

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article 3 Lotissements et autres opérations (article R151-21)

En référence à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, *le plan local d'urbanisme s'oppose à ce que l'ensemble du projet soit apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent règlement.*

Article 4 Règles relatives au patrimoine repéré

Article L 151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

La démolition partielle ou totale des **éléments bâtis** (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

Article L151-23

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles [L. 113-2](#) et [L. 421-4](#). Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le défrichage, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichage, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles, en application de l'article L350-1 du code de l'environnement.

Les **arbres repérés** sont conservés et entretenus. En cas de suppression justifiée (état sanitaire ou mécanique justifiant son abattage, risque sanitaire pour les autres arbres ou arbustes, ou projet d'intérêt général, sous réserve du maintien du principe paysager initial et/ou d'une composition paysagère d'ensemble), une replantation pourra être demandée, l'arbre sera remplacé par un arbre de même type (même essence ou même volumétrie selon les essences proposées par le Parc Naturel Régional du Perche - listes annexées au présent document). Les abords immédiats de l'arbre sont protégés pour éviter toute blessure aux racines, cet espace sera laissé libre et non revêtu, en sol naturel, enherbé, planté, ou recouvert de paillage. La circulation ou le stationnement automobile sont limités pour empêcher les blessures sur le tronc ou les racines.

Le remblaiement et l'assèchement des **mares identifiées** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant au document graphique est interdit. Sont également interdites toutes plantations d'espèces invasives ou non locales.

De plus, sont interdits tout affouillement quelle qu'en soit la profondeur, tout exhaussement quelle qu'en soit la hauteur des **zones humides** identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et figurant au document graphique. Les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'Environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Driee par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement...

Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :

- pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;

- si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

Article 5 Risques et nuisances

Remontée de nappes

Une partie de la commune à l'ouest du bourg est en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM - <https://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do>). Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <https://www.georisques.gouv.fr/consulter-les-dossiers-thematiques/dossier-expert-sur-les-inondations>

Retrait gonflement des argiles

Sur une grande partie de la commune (notamment sur le bourg), l'aléa est considéré comme élevé ; il convient ici de rappeler qu'il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <https://www.georisques.gouv.fr/consulter-les-dossiers-thematiques/retrait-gonflement-des-argiles>
Pour rappel, le pétitionnaire se doit de respecter les dispositions du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Nuisances sonores et route à grande circulation

L'arrêté préfectoral n° 0109 du 20 mai 2003 classe en catégorie 3 et 4 dans sa totalité la route départementale 191, induisant un couloir de 100 m et de 30 m où des prescriptions d'isolation acoustique doivent être respectées.

Cette route est également classée comme route à grande circulation impliquant un retrait de 75 m pour les constructions hors zones urbanisées de la commune.

Article 6 Règles s'imposant aux équipements collectifs

Toutes les règles édictées par le présent règlement pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de même qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article 7 Évolution du bâti existant

Lorsqu'il s'agit de construction de locaux accessoires tels des annexes ou des extensions, de travaux de surélévation, de travaux d'amélioration de constructions existantes, les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives pourront ne pas s'appliquer à condition que retrait et recul existants avant travaux ne soient pas diminués. Les autres règles pourront comme par exemple les règles d'emprise au sol ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Isolation par l'extérieur

Lorsqu'il s'agit de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles d'implantation et d'emprise ne s'appliqueront pas.

Article 8 Traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,

- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.
Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Espaces non imperméabilisés

Tout projet d'aménagement et de construction devra limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Rétention des eaux pluviales

Sauf impossibilité technique avérée, les volumes d'eau pluviale de ruissellement issus des toitures et des surfaces imperméabilisées doivent être retenus et gérés sur la parcelle ; les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue et d'infiltration des eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves suivies d'une infiltration dans le terrain, noues...).

Desserte par les réseaux

Toute construction et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Les raccordements aux autres réseaux (électricité, téléphone...) seront enterrés eux aussi.

Article 9 Desserte par les voies, stationnement

Desserte par les voies publiques ou privées

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

Les chemins communaux non carrossables ne sont pas considérés comme voies d'accès et tout accès autre qu'agricole y sera interdit.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements. La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m², ces emplacements devant être clairement matérialisés. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction. Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être prévues et réalisées dans des lieux sécurisés. Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, un espace spécifique doit être prévu, il doit être dimensionné de manière suffisante pour répondre aux besoins induits par le nombre de logements envisagés

Stationnement des caravanes

Dans toutes les zones, les caravanes ne constituant pas la résidence de leur utilisateur ne sont autorisées que si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Accès sur les routes départementales

Tout accès nouveau sur les routes départementales, pourra être interdit ou assorti de conditions particulières ; en tout état de cause, le gestionnaire de ces voies, le conseil départemental, doit être interrogé avant la création de tout accès nouveau.

Article 10 Stationnement : recharge véhicules électriques et vélos

Dans le cadre du plan de déplacements urbains Île-de-France, un décret et un arrêté ont été publiés le 13 juillet 2016 pour préciser les exigences en termes d'infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et de stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

Le décret et l'arrêté du 13 juillet 2016 rendent obligatoire la mise en œuvre d'**infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides** rechargeables dans les bâtiments neufs suivants :

- bâtiments neufs à **destination principale d'habitation** de plus de 2 logements avec un parc de stationnement,
- bâtiments neufs à **destination principale industrielle ou tertiaire** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs **accueillant un service public** avec un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- bâtiments neufs constituant un **ensemble commercial** au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#) ou accueillant un **établissement de spectacles cinématographiques** avec un parc de stationnement destiné à la clientèle.

Le décret et l'arrêté du rendent également obligatoire l'aménagement d'équipements permettant le **stationnement des vélos** dans les bâtiment neufs suivants :

- bâtiments neufs à **usage principal d'habitation** de plus de 2 logements avec un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- bâtiments neufs à **usage principal de bureaux** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs à **usage principal industriel ou tertiaire** avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs **accueillant un service public** avec un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- bâtiments neufs constituant un **ensemble commercial** au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#) ou accueillant un **établissement de spectacles cinématographiques** avec un parc de stationnement destiné à la clientèle.

Article 11 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Droit des tiers

Il est rappelé que toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». Il faut noter aussi que, nonobstant les règles du plan local d'urbanisme, les autres réglementations s'appliquent et s'imposent le cas échéant. Pour n'en citer que quelques-unes : le Code Civil, le Code de l'Environnement, le Code de la construction et de l'habitation, le Code Rural, le Code Forestier, le règlement sanitaire départemental...

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 5% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Article 12 Division du territoire en zones

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- la zone urbaine désignée par l'indice U (et son sous-secteur Ue dévolue aux équipements collectifs), à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement ;
- la zone à urbaniser désignée par l'indice IAU à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ah auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nh, Ne et Nj auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et **emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Article 13 Rappels : permis, déclarations préalables, autorisation

Dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques de l'église Saint-Aubin, et en application du PDA, les travaux sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et les clôtures ainsi que les permis de démolir soumis à déclaration préalable.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la commune.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés suivant les articles L.311-1 à L.312-1 du Code Forestier.
- Article L 111-15 : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

Article 14 Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (en application des articles L152-3 et L152-4 du code de l'urbanisme). La dérogation mineure doit être motivée.

Article 15 Composition du règlement

Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en 3 chapitres :

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits (articles R151-27 à R151-29)

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (articles R151-30 à R151-36)

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (articles R151-36 à R151-37)

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions (articles R151-39 à R151-40)

1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4 : Emprise au sol des constructions

5 : Hauteur des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 à R151-42)

1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

2 : Bâti repéré au titre de l'article L151-19

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles R151-43)

1 : Éléments repérés au titre de l'article L151-23

2 : Clôtures, haies

Article 7 : Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées (articles R151-47 à R151-48)

Article 9 : Desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50)

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE URBAINE



I - Règles applicables aux zones U

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspond principalement au village. La zone Ue correspond au secteur du cimetière.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions des articles L. 151-19 et L. 151-23)...

Les opérations devront être compatibles avec les principes des orientations d'aménagement et de programmation concernant certaines parcelles de la zone.

Dans toute la zone y compris le secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation : en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article U 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- le comblement des mares repérées au document graphique du règlement.

Article U 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service de même que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les aires de jeux et de sports, s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- Les constructions à destination agricole s'il s'agit d'annexes ou d'extensions.
- Les dépôts de véhicules s'ils sont le prolongement d'une activité artisanale ou commerciale, s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur et si des dispositions sont prises pour les intégrer au paysage urbain.
- Les constructions à usage d'abri pour animaux si elles sont établies à une distance au moins égale à 50 m de toute habitation existante et si elles ne sont pas closes entièrement.
- Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est inférieure 50 m² ou si leur hauteur est inférieure 1 m.

Sont autorisées sous conditions dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation :

- les constructions à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.

En zone Ue, seules sont autorisées :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère

Article U 3 Mixité fonctionnelle et sociale

La commune n'étant pas soumise aux dispositions légales de la loi SRU, il n'existe pas d'obligations en matière de logements sociaux.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article U 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'une distance au moins égale à 3 m, déduction faite des chemins d'accès, tout débords et surplomb compris.

Zone Ue : Non réglementé

Article U 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 2,5 m.

De plus dans toute la zone :

- les pignons ou façades de toute nouvelle construction comportant en façade ou en toiture des baies autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide doivent s'écarter des limites séparatives d'une distance ne pouvant être inférieure à 4 m.
- Les locaux accessoires à destination d'habitation, accolés ou non, (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3,0 m pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Zone Ue : Non réglementé

Article U 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 60 % de la superficie totale du terrain.

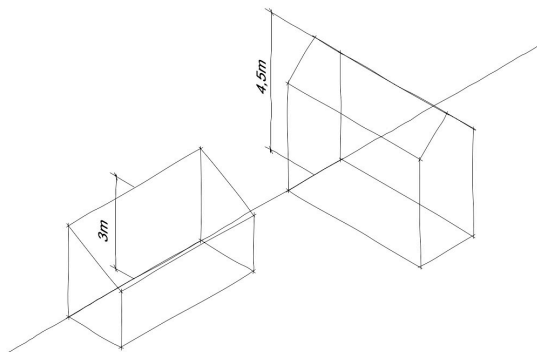
Zone Ue : Non réglementé

Article U 4-5 Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : sans dépasser trois niveaux (rez-de-chaussée, un étage et un comble), leur hauteur au faitage est limitée à 10 m ; les constructions couvertes en terrasse ne comporteront qu'un seul niveau (rez-de-chaussée) leur hauteur au faitage sera limitée à 4,5 m.

Constructions de locaux accessoires, accolés ou non, (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 4,5 m hors tout et 2,5 m à l'égout du toit ; la hauteur des *car-ports* (charreteries) est limitée à 3,5 m hors tout.

Constructions, locaux accessoires (annexes et extensions), implantées en limite(s) séparative(s) : leur hauteur au faitage est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ou en terrasse ; leur hauteur au faitage est limitée à 4,5 m lorsque le pignon supporte deux versants (voir croquis purement informatif ci-dessous). Ces dispositions ne concernent pas les constructions implantées à l'alignement.



Article U 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article U 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage en respectant le caractère vernaculaire du village.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture étrangère à la région interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^e siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture préexistante.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient implantés au sol ou sur les toitures de constructions annexes ne comportant qu'au plus 2 niveaux au plus (R + C) ou sur les pans de toitures non visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient, lorsqu'ils sont implantés sur un pan de toiture visible depuis l'espace public, intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

Les façades seront à pierre vue ou recouverte d'enduits simples de couleur claire et sans motifs.

La teinte des enduits ou des bardages sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche et compatible avec l'aspect général de la voie.

L'utilisation de tout matériau réfléchissant est interdite.

Pentes des toitures

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 40 m² présenteront au moins deux pentes de valeur identique comprise entre 35° et 40° comptés à partir de l'horizontale ; les couvertures en terrasse ne pourront être acceptées que pour des annexes ou des extensions limitées à un seul niveau (rez-de-chaussée).

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 40 m² (locaux accessoires tels les annexes et les extensions y compris vérandas et abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes –y compris une seule pente ou une couverture en terrasse- sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Aspect des couvertures

En tout état de cause, la couverture doit être réalisée en cohérence avec l'environnement bâti.

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² à l'exception des vérandas et des abris de jardin : elles seront couvertes soit d'ardoises, soit de tuile plate ou à emboîtement à pureau plat de teinte rouge nuancé (20 unités au m² minimum) ou de matériaux similaires d'aspect et de pose. Si la construction principale n'est pas couverte en matériau autorisé ci-avant, en cas de réfection, d'autres matériaux pourront néanmoins être acceptés sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère. Les toitures terrasses pourront être couvertes en zinc pré patiné, en bois ou végétalisées.

Constructions de locaux accessoires, accolés ou non, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² (exemple : annexes et extensions) : d'autres matériaux (en plus de ceux précités) peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale, et dans le cas de bâtiments non vus de l'espace public : le verre et les matériaux similaires, les bardeaux d'asphalte (« *shingle* »), le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

Article U 5-2 Éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Éléments bâtis situés identifiés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

toute intervention sur ce bâti doit préserver voire restituer les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe sans interdire des réhabilitations effectuées en cohérence avec l'existant.

Article U 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées uniquement de :

- murs d'une hauteur limitée à 1,80 m réalisés soit en maçonnerie de pierre naturelle (calcaire) à pierre vue soit enduits dans les tons ocrés ou sable ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas seulement le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murets de 0,80 m de hauteur maximum seront, soit en maçonnerie de pierre naturelle (calcaire) à pierre vue soit enduits simples sans motifs ni nervures, dans les tons clairs ocrés ou sable, surmontés ou non de grille métallique ou de lice(s), l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m ;
- haies taillées, doublées d'un grillage ou d'un treillage l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les aires de stationnement seront réalisées en matériau perméable.

Espaces non imperméabilisés

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés et engazonnés en pleine terre.

Zone Ue : Non réglementé

Recommandation en matière de plantations

La plantation d'arbres de 4^{ème} grandeur (de 5 à 10 mètres à l'état adulte, en hauteur et presque autant en emprise de couronne), dont une liste non exhaustive est annexée au présent règlement, est fortement recommandée dans l'ensemble de la zone, et en priorité imposé en limite de zone pour opérer une transition plus harmonieuse et respectueuse avec l'espace agricole.

Article U 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

- Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non commandées par logement ;
- Pour toute tranche supplémentaire de 30 m² de surface de plancher intérieur, il sera exigé 1 place de stationnement supplémentaire.

Constructions à destination autre que l'habitation

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article U 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Il est recommandé que les accès charretiers soient disposés en recul de 4m sur la parcelle pour permettre l'arrêt en sécurité d'un ou deux véhicules légers.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE À URBANISER

II - Règles applicables à la zone 1AU

Il s'agit de la zone à urbaniser dans un avenir proche.

Les dispositions Générales du titre 1 du présent règlement, concernant ladite zone sont applicables, notamment pour les lotissements et certaines opérations groupées à venir, en ce qu'elles sont relatives à l'accessibilité, la sécurité, les réseaux, les éléments repérés en application des dispositions des articles L. 151-19 et L.151-23 et du code de l'urbanisme.

Pour rappel, cette zone doit respecter les dispositions de l'orientations d'aménagement et de programmation, en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AU 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

- Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 est interdite.

Article 1AU 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- Les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est inférieure 50 m² ou si leur hauteur est inférieure 1 m.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AU 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions réglementaires de la zone U s'appliquent à la zone AU et notamment son article U 4-1.

Article 1AU 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les dispositions réglementaires de la zone U s'appliquent à la zone AU et notamment son article U 4-2.

Article 1AU 4-4 Emprise au sol des constructions

Les dispositions réglementaires de la zone U s'appliquent à la zone AU et notamment son article U 4-4.

Article 1AU 4-5 Hauteur des constructions

Les dispositions réglementaires de la zone U s'appliquent à la zone AU et notamment son article U 4-5.

Article 1AU 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article 1AU 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Les dispositions réglementaires de la zone U s'appliquent à la zone AU et notamment son article U 5-1 (à l'exception des règles ci-dessous).

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve des recommandations suivantes :

- qu'ils soient implantés au sol ou sur les toitures de constructions annexes ne comportant qu'au plus 2 niveaux au plus (R + C) ou sur les pans de toitures non visibles depuis l'espace public,
- qu'ils soient de ton uni,

- qu'ils soient, lorsqu'ils sont implantés sur un pan de toiture visible depuis l'espace public, intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Article 1AU 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions réglementaires de la zone U s'appliquent à la zone AU et notamment son article U-6.

Article 1AU 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les dispositions réglementaires de la zone U s'appliquent à la zone AU et notamment son article U 7.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 1AU 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions réglementaires de la zone U s'appliquent à la zone AU et notamment son article U 8.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

III - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

Le secteur **Ah** correspond au secteur d'Érouville pouvant recevoir des annexes et des extensions.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions des articles L. 151-19 et L. 151-23)...

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article A1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article A2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Sont seuls autorisés :

1. Les bâtiments, travaux, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production
2. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
 - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole,
 - et de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher par exploitation,
 - et d'être intégrées aux constructions existantes à destination agricole ou d'en être distantes de 100 m au plus.
4. Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est inférieure 50 m² ou si leur hauteur est inférieure 1 m.
5. Le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11 du code l'Urbanisme)
 - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés au règlement graphique ;
 - et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.

Sont **seuls autorisés** en secteur **Ah** :

6. Les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur d'une construction existante à la date d'approbation du présent document, et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions ne dépasse pas 50 m².

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 Volumétrie et implantation des constructions

Article A 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales 191 et 838 :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 20 m par rapport à l'alignement de la voie.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...):

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Constructions situées en limite d'une zone U ou AU : un retrait d'une distance au moins égale à 6 m est imposé pour les constructions à édifier d'une hauteur hors tout supérieure à 5 m ; lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.
- Autres constructions : article non réglementé.

Article A 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions et installations autorisées à l'article 2 du présent chapitre ne sont pas soumises à des dispositions relevant des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

Article A 4-4 Emprise au sol des constructions

Les constructions et installations autorisées à l'article 2 du présent chapitre ne sont pas soumises à des dispositions relevant des règles d'emprise au sol des constructions.

Secteur Ah : l'emprise au sol des constructions est limitée à l'article 2.

Article A 4-5 Hauteur des constructions

Zone A :

Constructions à destination agricole : leur hauteur n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 8 m hors tout. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Secteur Ah : les constructions ne comporteront pas plus de deux niveaux, R + C.

Article A5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article A 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Article A 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures non liées à l'activité agricole, sont seules autorisées :

- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m, constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméable à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haie décrite ci-dessus.

Article A 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

À l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement devront être réalisées en application des normes et selon les modalités fixées par le présent règlement.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article A 8 Desserte par les voies publiques ou privées

. Les constructions et installations autorisées à l'article 2 du présent chapitre ne sont pas soumises à des dispositions relevant des règles de desserte par les voies publiques ou privées.

Article A 9 Desserte par les réseaux

Les constructions et installations autorisées à l'article 2 du présent chapitre ne sont pas soumises à des dispositions relevant des règles de desserte par les réseaux.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

IV - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (suivant les dispositions des articles L. 151-19 et L. 151-23)...

Le **secteur Nh** correspond à quelques habitations existantes qui pourront recevoir annexes et extensions.

Le **secteur Nj** correspond à des jardins d'ornement ou vivriers.

Le **secteur Ne** correspond à la station d'épuration.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article N 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article N 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Sont seuls admis dans la **zone N** :

7. Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et aux activités dans le prolongement de l'acte de production sous réserve de concerner une exploitation agricole et d'être édifiés à proximité des sites d'exploitations existants.
8. Les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
9. Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est inférieure 50 m² ou si leur hauteur est inférieure 1 m.
10. Les abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole à raison d'une construction par unité foncière d'une superficie au moins égale à 0,5 hectare, à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² et qu'ils soient ouverts au moins sur un côté.
11. Zones humides : les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte disponibles sur le site de la Driee par le lien annexé au présent règlement ne doivent pas supporter d'occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à leur préservation : interdictions des affouillements et des exhaussements du sol, des constructions, d'assèchement... Il est néanmoins possible de ne pas appliquer cette disposition dans les cas suivants :
 - pour la mise en œuvre d'équipements d'intérêt général sous réserve du respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » définie à l'article L.110-1 du code de l'environnement ;
 - si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.
12. Les systèmes d'assainissement autonome.

Sont **en plus admis** en **secteur Nh** :

13. Les annexes et les extensions des constructions à destination d'habitation existantes, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions ne dépasse pas 50 m².

Sont **seules** admises dans le **secteur Nj** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les locaux accessoires aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol maximale de 15 m² affectées à l'entretien des parcs et jardins (abris de jardins, serres...);
- les piscines non couvertes.

Sont **seuls autorisés** en secteur **Ne** :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N3 Mixité fonctionnelle et sociale

- La commune n'étant pas soumise aux dispositions légales de la loi SRU, il n'existe pas d'obligations en matière de logements sociaux.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N4 Volumétrie et implantation des constructions

Article N 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations autorisées à l'article 2 du présent chapitre ne sont pas soumises à des dispositions relevant des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article N 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées à l'article 2 du présent chapitre ne sont pas soumises à des dispositions relevant des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Article N 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions et installations autorisées à l'article 2 du présent chapitre ne sont pas soumises à des dispositions relevant des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.

Article N 4-4 Emprise au sol des constructions

Zone N : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 m².

Secteurs Nh et Nj : l'emprise au sol des constructions est limitée à l'article 2.

Article N 4-5 Hauteur des constructions

Zones N, Ne et Nj : la hauteur des constructions ne dépassera pas 4,5 m hors tout.

Secteur Nh : les constructions ne comporteront pas plus de deux niveaux, R + C.

Article N5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article N 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

La discrétion des constructions sera de mise et tout pastiche d'architecture étrangère à la région interdit ; les constructions présenteront des volumes simples et si possible plus longs que larges, les décors seront simples gardant une échelle et une allure rurales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes (c'est-à-dire antérieures au XX^e siècle) seront conduites dans le respect de leur architecture.

Article N 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration. Aussi, les clôtures situées à plus de 150 mètres des habitations sont conçues pour permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

En secteur Nh, les seules clôtures autorisées sont :

- les haies, d'une hauteur limitée à 2 m, constituées d'essences locales énumérées à l'annexe au présent règlement ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- murs d'une hauteur limitée à 1,80 m réalisés soit en maçonnerie de pierre naturelle (calcaire) à pierre vue soit enduits dans les tons ocrés ou sable ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Article N 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements.

Article N 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Article N 9 Desserte par les réseaux

Non réglementé



Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accollée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social (*Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu*», juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle 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, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, ~~en chaume~~... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage

d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Limite séparative

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur

se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Vernaculaire : caractère vernaculaire : qui est propre aux paysages et aux savoir-faire locaux. Il répond à un impératif d'usage des ressources locales (matériaux notamment), et est adapté à l'environnement propre du territoire.

Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

– ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;

– ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 1,50 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),

- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faitage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faitage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Projet de paysage

Au contraire d'un plan de plantation, le projet de paysage résulte d'un travail de connaissance du site où s'installe la construction. Cette connaissance préliminaire permet d'analyser les forces et les faiblesses, les atouts et les contraintes du site, qu'il s'agisse de vues proches ou lointaines, d'ambiance, d'identité du site, de topographie, de patrimoine au sens large, de nature du sol, de biodiversité... Sur la base de cette analyse sensible préalable, le projet de paysage établit une composition des pleins et des vides ; il valorise la construction projetée en améliorant le paysage ou au contraire il l'insère en discrétion dans le site. Le projet de paysage traduit le programme établi par le maître d'ouvrage ; il est développé par un paysagiste concepteur et s'inscrit dans le développement durable ; il prend en compte les composantes humaine, technique, d'évolution dans le temps. Il induit une gestion qualitative et économe des ressources en main d'œuvre, en eau, en matière organique, en déplacement, en exportation de déchets... Il choisit des végétaux adaptés aux conditions locales et tient compte de leur dimension adulte ; il privilégie des matériaux locaux convenant à leur fonction.

Lexique établi notamment à partir de : «Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

Annexe 2

Liste non exhaustive d'essences pour la constitution

des haies

Charme (indigène, feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin.
Troène (indigène feuillage persistant),	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée
If (indigène, feuillage persistant)	<i>Taxus baccata</i> , seul conifère rejetant de souche c'est-à-dire qui reperce sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
Buis (indigène, feuillage persistant)	<i>Buxus sempervirens</i> , ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : <i>Buxus sempervirens</i> 'Rotundifolia'), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
Lierre (indigène, feuillage persistant)	<i>Hedera helix</i> , plante grimpante persistante qui nécessite un support comme un grillage, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune

Annexe 3

Liste d'arbres adaptés au paysage de Beauce

Arbres de 1^{ère} grandeur (plus de 20 mètres à l'état adulte, en hauteur et presque autant en emprise de couronne)

Micocoulier de Virginie	<i>Celtis occidentalis</i>
Frêne commun (indigène)	<i>Fraxinus excelsior</i>
Platane	<i>Platanus x acerifolia</i>
Merisier (indigène)	<i>Prunus avium</i>
Ptérocaryer du Caucase	<i>Pterocarya fraxinifolia</i>
Chêne chevelu	<i>Quercus cerris</i>
Chêne pédonculé (indigène)	<i>Quercus pedunculata</i>
Chêne sessile (indigène)	<i>Quercus sessiliflora</i>
Tilleul de Hollande	<i>Tilia x europaea</i>
Tilleul argenté	<i>Tilia tomentosa</i>

Conifères de 1^{ère} grandeur (plus de 20 mètres à l'état adulte, en hauteur et presque autant en emprise de couronne)

Cèdre de l'Atlas	<i>Cedrus atlantica</i>
Cèdre du Liban	<i>Cedrus Libani</i>
Cyprès de Leyland	<i>Cupressocyparis x Leylandi</i> (utilisé à tort pour former des haies, il pousse infiniment trop vite et ne résiste pas au vent)
Arbre aux quarante écus	<i>Ginkgo biloba</i>
Mélèze d'Europe	<i>Larix decidua</i> (un des rares conifères caducs)
Pin noir d'Autriche	<i>Pinus nigra</i>
Thuya géant	<i>Thuya plicata</i> (utilisé à tort pour former des haies, il pousse trop vite et ne résiste pas à la sécheresse)

Arbres de 2^{ème} grandeur (de 15 à 20 mètres à l'état adulte, en hauteur et presque autant en emprise de couronne)

Érable plane	<i>Acer platanoides</i>
Érable sycomore (indigène)	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Aulne à feuilles en cœur	<i>Alnus cordata</i> (résiste bien au sec)
Charme (indigène)	<i>Carpinus betulus</i>
Tilleul du Caucase	<i>Tilia x euchlora</i>

Arbres de 3^{ème} grandeur (de 10 à 15 mètres à l'état adulte, en hauteur et presque autant en emprise de couronne)

Érable champêtre (indigène)	<i>Acer campestre</i>
Érable de Montpellier	<i>Acer monspessulanum</i>
Catalpa	<i>Catalpa bignonioides</i>
Noisetier de Byzance	<i>Corylus colurna</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
Chêne vert (persistant)	<i>Quercus ilex</i>
Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Alisier torminal (indigène)	<i>Sorbus torminalis</i>

Conifères de 3^{ème} grandeur (de 10 à 15 mètres à l'état adulte, en hauteur et presque autant en emprise de couronne)

If (indigène)

Taxus baccata

Arbres de 4^{ème} grandeur (de 5 à 10 mètres à l'état adulte, en hauteur et presque autant en emprise de couronne)

Érable à feuilles d'obier

Acer opalus

Aulne glutineux lacinié

Alnus glutinosa 'Imperialis'

Charme fastigié

Carpinus betulus 'Fastigiata'

Arbre de Judée

Cercis siliquastrum

Virgilier

Cladastris lutea

Kaki

Diospyros kaki

Frêne à fleurs

Fraxinus ornus

Savonnier

Kœlreuteria paniculata

Magnolia hybride

Magnolia x soulangeana

Pommiers d'ornement

Malus (nombreuses variétés)

Pommiers à fruits

Malus (nombreuses variétés)

Cerisier de Sainte-Lucie (indigène)

Prunus mahaleb

Cerisier à grappes (indigène)

Prunus padus

Cerisier d'ornement 'Accolade'

Prunus x 'Accolade'

Cerisiers à fruits

Prunus (nombreuses variétés)

Orme de Samarie

Ptelea trifoliata

Poirier d'ornement

Pyrus calleryana

Poirier à fruits

Pyrus (nombreuses variétés)

Palmier de Chine

Trachycarpus fortunei

Grands arbustes ou petits arbres (de 3 à 8 mètres à l'état adulte)

Amélanchiers (certains indigènes)

Amelanchier (plusieurs espèces)

Olivier de Bohême

Elæagnus angustifolia

Cytise (indigène)

Laburnum anagyroides

Laurier du Portugal

Prunus lusitanica

Sureau (indigène)

Sambucus nigra

Lilas

Syringa vulgaris en variétés vigoureuses

Végétaux adaptés pour réaliser des haies

Charme (indigène, feuillage marcescent)

Carpinus betulus, résiste bien au sec, très peu cher, nécessite peu de taille par an

If (feuillage persistant)

Taxus baccata, seul conifère à rejeter de souche, résiste à tout notamment au sec et au vent, n'est jamais envahissant

Buis (indigène, feuillage persistant)

Buxus sempervirens, ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses

Lierre (indigène, feuillage persistant)

Hedera helix, plante grimpante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés

Annexe 4

Lien permettant l'accès à la cartographie des

enveloppes d'alertes des zones humides

(voir article 2 des zones agricole et naturelle)

http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map
