

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE 5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.



INTRODUCTION

Précédentes procédures :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2013.

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2017.

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2025.

Révision du PLU :

Prescrite par le conseil municipal du 29 juin 2021

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 18/12/2024

Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 08/10/2025

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCTION | 6 |
| 1 – Champ d’application territorial du plan..... | 6 |
| 2 – Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques..... | 6 |
| 3 – Articulation du règlement avec les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) | 7 |
| 4 – Organisation et contenu du présent règlement..... | 7 |
| 5 – Utilisation du présent règlement..... | 7 |
| 6 – Portée du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation des sols | 8 |
| PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 9 |
| 1. Rappels du Code de l’urbanisme..... | 9 |
| 2. La division parcellaire | 11 |
| 3. La mixité sociale..... | 11 |
| 4. Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique | 12 |
| 5. La gestion des eaux pluviales | 13 |
| 6. Prévention des risques naturels et miniers..... | 14 |
| 7. Prévention des risques anthropiques et technologiques : | 16 |
| 8. Les éléments du patrimoine bâti remarquable | 17 |
| 9. Le développement du commerce | 18 |
| 10. Les secteurs de hauteur spécifique | 18 |
| 11. Dérogation en matière d’équipements techniques : | 19 |
| 12. Taille minimum de logement : | 19 |
| 13. Règles de retrait communes | 20 |
| 14. Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions | 20 |
| 15. Le stationnement des véhicules motorisés : normes à respecter | 25 |
| 16. Le stationnement vélo : normes à respecter..... | 28 |
| 17. Conditions de desserte des terrains et les réseaux..... | 29 |
| PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 33 |
| ZONE UA | 33 |
| CHAPITRE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS | 33 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES | 35 |
| CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 48 |
| ZONE UB | 57 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS | 57 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES | 59 |
| CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 67 |
| ZONE UC | 68 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS | 68 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES | 70 |
| CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 75 |
| ZONE UE – | 76 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS | 76 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES | 78 |
| CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 80 |
| ZONE UAE | 81 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS | 81 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES | 84 |

| | |
|---|------------|
| CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 89 |
| ZONE UP | 90 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS | 90 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES | 92 |
| CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 101 |
| PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER | 102 |
| ZONE 1AU | 102 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS | 102 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES | 104 |
| CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 111 |
| PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 112 |
| ZONE N | 112 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS | 112 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES | 115 |
| CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 122 |
| PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE | 123 |
| ZONE A | 123 |
| CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS | 123 |
| CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES | 125 |
| CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 128 |
| PARTIE 6 : LEXIQUE | 129 |
| PARTIE 7 : ANNEXES | 146 |

INTRODUCTION

1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Pierrelaye. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42-1 du code de l'urbanisme.

2 – Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zone, les zones urbaines « U », les zones à urbaniser « AU », la zone agricole « A » et la zone naturelle « N ». Ces zones peuvent être composés d'un ou plusieurs sous-secteur(s). En outre, des dispositions graphiques complémentaires peuvent être superposées aux zones.

A. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics, accès, et réseaux, qu'ils soient existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions envisagées.

UA – Zone de centralité pouvant accueillir de la mixité fonctionnelle. Elle correspond au centre ancien, au secteur gare et aux abords de la RD14 :

- UAa – Cœur de ville ancien
- UAb – Secteur RD14 uniquement résidentiel
- UAc – Secteur RD14 essentiellement résidentiel pouvant accueillir une mixité de fonction
- UAg, UAg* – Secteur de projet gare

UB – Zone résidentielle à vocation principale d'habitat individuel

- UBa – Habitat pavillonnaire diffus
- UBb – Habitat pavillonnaire structuré et/ou groupé
- UBc – Habitat pavillonnaire diffus dans le quartier du Drain

UC – Zone résidentielle à vocation principale d'habitat collectif

UAE – Zone destinée à l'implantation et au développement des activités économiques

- UAE1 – Zone principalement orientée vers le développement d'activités industrielles et logistiques
- UAE2 – Zone principalement orientée vers le développement d'activités commerciales
- UAE3 – Zone ouverte à toutes les activités

UE – Zone dédiée aux principaux équipements publics et d'intérêt collectif

UP – Zone de projet en renouvellement urbain aux abords de la RD14 :

- UP1 – correspondant à l'OAP sectorielle « Site 1 »
- UP2 – correspondant à l'OAP sectorielle « Site 2 »
- UP3 – correspondant à l'OAP sectorielle « Site 3 »
- UP4 – correspondant à l'OAP sectorielle « Site 4 »
- UP5 – correspondant à l'OAP sectorielle « Site 5 »
- UP6 – correspondant à l'OAP sectorielle « Site 6 »

B. Les zones « à urbaniser » dites « zones AU »

AU – Zone de projet en extension de l'urbanisation :

- 1AU – secteur de projet du Bocquet 2 correspondant à l'OAP sectorielle « Bocquet 2 »
- 1AUe – secteur de projet pôle d'équipement correspondant à l'OAP sectorielle « Groupe scolaire »
- 1AUs – secteur de projet Roi de Cocagne correspondant à l'OAP sectorielle « Roi de Cocagne »

C. Les zones naturelles dites « zones N »

- N – zone naturelle inconstructible correspond aux espaces de biodiversité
- Ngv et Ngv* : sous-secteurs spécifiques pour notamment assurer les conditions du relogement des gens du voyage impactés par l'aménagement de la forêt de Maubuisson
- Nes : sous-secteur pouvant accueillir des équipements sportifs
- Nzh : sous-secteur à protéger dont la présence de zone humide est avérée
- Nf : sous-secteur prenant en compte les espaces concernés par le projet d'aménagement forestier.

D. La zone agricole dite « zone A »

- A – zone correspondant aux espaces agricoles

3 – Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent traduire les orientations du PADD et compléter et affiner le dispositif réglementaire. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions, une hauteur spécifique...),
- renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets doivent, alors, à la fois être compatibles avec les OAP thématiques trame verte et bleue et mobilités, les OAP sectorielles et conformes au règlement.

Dans les OAP sectorielles, et uniquement dans la volonté affirmée de réaliser un bâtiment signal dans un projet, la hauteur indiquée dans ce document peut exceptionnellement être supérieure à la règle générale indiquée dans le règlement écrit. Le cas échéant, une disposition est inscrite à la fois dans l'OAP et dans le règlement de zone concerné.

4 – Organisation et contenu du présent règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme.

Le présent règlement est organisé en 7 parties :

- Partie 1 : Dispositions générales
- Partie 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Partie 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Partie 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles
- Partie 5 : Dispositions applicables à la zone agricole
- Partie 6 : Lexique
- Partie 7 : Annexes

5 – Utilisation du présent règlement

Identification des dispositions qui s'appliquent :

ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, emplacement réservé, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 : Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit et ses annexes qui détaillent les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

Application des dispositions du règlement écrit

Veillez consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 2, 3, 4 et 5 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 6 du règlement)
- Les annexes du présent règlement (Partie 7 du règlement)

6 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- A. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, **les articles du règlement national d'urbanisme**, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
- B. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, **les articles législatifs du Code de l'urbanisme** relatifs :
- aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux,
 - aux routes à grande circulation.
- C. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, **les servitudes d'utilité publique** qui font l'objet d'un tableau et d'une notice annexés au présent dossier de PLU.
- D. **Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques** concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
- E. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), **toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique** doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- F. **Règles de construction :** tout bâtiment créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
- G. **Accessibilité des personnes handicapées :** en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Rappels du Code de l'urbanisme

Adaptations mineures

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

Les véhicules électriques :

Au titre de l'article L151-31 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Les espaces de stationnement avec 10 places minimum doivent avoir tous les emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques.

Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Bâtiments détruits ou démolis

Permis de démolir :

Sur tout le territoire de la commune, les travaux de démolition sont soumis à l'obligation d'obtention d'un permis de démolir conformément aux articles R.421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme. *Pour rappel, la commune par la délibération du Conseil Municipal n°330/2010 a instauré l'obligation de dépôt d'une demande de permis de démolir (cf dossier annexe du PLU).*

Comme le prévoit l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme, sont dispensées de permis de démolir :

- Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

La reconstruction ou la restauration d'un bâtiment démoli :

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

Au titre de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Clôtures :

En application des dispositions des articles R.421-12, L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable. *Pour rappel, la commune par la délibération du Conseil Municipal n°330/2010 a instauré l'obligation d'une demande de déclaration préalable pour l'édification de clôtures (cf dossier annexe du PLU).*

Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Pour toute construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, sauf dispositions contraires indiquées dans le règlement de la zone concernée, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, no 79530 du 27/05/88).

Dérogation aux règles du PLU

Les règles et servitudes :

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

La dérogation en matière d'isolation thermique :

Pour rappel, conformément au décret n°2016-802 du 15 juin 2016 et en application de l'article 7 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, les articles L-152-5 et R152-6 à R152-9 du Code de l'urbanisme autorisent des dérogations, d'aspect extérieur des constructions, de hauteur, d'emprise au sol et d'implantation des constructions dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles édictées dans le règlement du PLU en vigueur. Ces dérogations peuvent être autorisées uniquement dans les cas suivants :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

En outre, il est précisé que la mise en œuvre cumulée des dérogations prévues ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme. De plus, la surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ces dérogations ne sont pas applicables :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Enfin, l'article L152-5-2 du Code de l'urbanisme précise « en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »

La mise en œuvre de cette dérogation ne peut être autorisée que « *dans la limite d'un dépassement de 25 centimètres par niveau, et d'un total de 2,5 mètres en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.* »

Emplacements réservés

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en Emplacement réservé ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en Emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'Emplacement réservé d'acquérir son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

2. La division parcellaire

Au titre de l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots. Cette disposition ne s'applique pas aux zones 1AU ; 1AUe ; 1AUs et aux sous-secteurs UAg ; UAg* ; UP2 ; UP5 ; UP6 et Ngv.

3. La mixité sociale

Règle transversale à toutes les zones du PLU :

Pour tous les projets comprenant la réalisation de 30 logements ou plus, il sera exigé un minimum de 25% de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

Les emplacements réservés pour mixité sociale :

En application des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, dans le respect des objectifs de mixité sociale, au sein des secteurs identifiés sur le règlement graphique comme *emplacements réservés pour mixité sociale*, les programmes à destination d'habitation devront comprendre une part de 25% minimum de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

Les secteurs de mixité sociale :

En application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, dans le respect des objectifs de mixité sociale, au sein des secteurs identifiés sur le règlement graphique comme *secteurs de mixité sociale*, les programmes à destination d'habitation devront comprendre une part de 25% minimum de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU.

4. Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

La préservation des lisières des massifs boisés et de la future forêt

Indépendamment de la taille du massif considéré, y compris dans les sites urbains constitués, il convient d'améliorer la qualité des espaces de transition entre les espaces boisés et les espaces urbanisés et de veiller à la perméabilité des tissus urbains (valorisation paysagère et écologique, limitation de l'imperméabilisation – voire désimperméabilisation – à proximité du boisement, renaturation et mise en place d'aménagements favorables à la biodiversité, etc.).

Ces espaces de transition doivent, en outre, être pensés pour réduire le risque de feu de forêt.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces identifiés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les Espaces Paysagers à Protéger ou à mettre en valeur (EPP)

Les espaces paysagers à protéger ou à mettre en valeur ont été identifiés sur le règlement graphique en application à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces espaces doivent conserver le caractère paysager et ne doivent recevoir aucune construction ni aménagement de nature à porter atteinte à leur vocation. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces sont soumis à autorisation préalable.

Au sein de ces espaces, toute construction ou aménagement, et affouillements ou exhaussements y est interdit, hormis :

- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain et à caractère d'intérêt général, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées et située au sein de la même unité foncière.

Protection des arbres et plantations

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Les arbres de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Un périmètre non-imperméabilisé, garantissant le bon développement de l'arbre, doit être respecté au pied des arbres plantés. Sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents, dans un délai de moins d'un an à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

La protection des cours d'eau et de leurs abords :

Toute construction, installation et aménagement doit respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport aux cours d'eau, aux cours d'eau canalisés ou busés et aux anciens rus. Dans cette marge de retrait, seuls sont autorisés les travaux et aménagements visant la mise en valeur du ru et de ses abords.

La protection des zones humides :

Les zones humides sont particulièrement stratégiques pour la biodiversité, la qualité de la ressource en eau, et le patrimoine naturel.

Dans l'application de la police de l'eau, les zones humides sont définies conformément à la réglementation en vigueur. L'identification exhaustive de l'ensemble des zones humides du territoire se construit progressivement. La connaissance des zones humides du territoire n'étant pas à l'heure exhaustive, le respect des dispositions de la présente règle ci-après implique pour chaque porteur de projet de vérifier si le(s) terrain(s) concerné(s) par son projet remplit(ssent) les critères caractérisant une zone humide au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Pour les zones humides avérées, dans le cas où des alternatives existent, il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser des affouillements ou exhaussements de sol.

En revanche, sont autorisés les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides.

Si un projet est néanmoins susceptible de diminuer la superficie, de modifier l'alimentation en eau, ou de conduire à une perte de fonctionnalité d'une zone humide, par drainage, remblai, imperméabilisation, ou tout autre action, doit, selon la réglementation qui lui est applicable, respecter par ordre de priorité les règles suivantes :

- Éviter les impacts précédents ;
- Si les impacts n'ont pas pu être évités, rechercher des solutions alternatives moins impactantes.

A défaut, et en cas uniquement d'impact résiduel après justification de l'absence de solutions alternatives, compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées et réduites en tenant compte :

- d'une part des espèces, des habitats et des fonctionnalités de la zone humide concernée ;
- d'autre part de la valeur paysagère et culturelle de la zone humide, définie par les usages associés (animation, découverte de la nature...).

5. La gestion des eaux pluviales

La commune est concernée par le règlement communautaire de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de la communauté d'agglomération Val Parisis.

Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

Les axes de ruissellement :

Le ruissellement est un phénomène d'écoulement de l'eau de pluie sur un bassin versant, de façon diffuse ou concentrée, qui se poursuit jusqu'à ce qu'il rencontre un élément du système hydrographique (une rivière, un marais), un réseau de drainage (enterré ou surfacique) ou un point bas où il s'accumulera.

Dans les zones traversées par un axe de ruissellement des eaux pluviales, identifié sur le règlement graphique, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

Dans les secteurs agricoles (A) ou naturels (N) destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangars, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiroux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute nouvelle construction à partir de la date d'approbation du PLU (08/10/2025) sera interdite sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Certains travaux peuvent cependant faire exception à ces prescriptions, il s'agit des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

Le drain de Liesse :

Tous les travaux réalisés aux abords du ru de Liesse doivent maintenir voire renforcer la qualité et les fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères du lit mineur.

Gestion des eaux pluviales à la parcelle :

Des dispositions sont à respecter dans la règle 17. *Conditions de desserte des terrains et les réseaux.*

Toutes les prescriptions et obligations conformes aux documents opposables établis par le gestionnaire compétent en matière d'eaux pluviales urbaines, en l'occurrence la CA Val Parisis, devront être obligatoirement respectées, notamment celles inscrites dans le plan de zonage "eaux pluviales" et son règlement de gestion des eaux pluviales correspondant.

6. Prévention des risques naturels et miniers

La commune est concernée par plusieurs risques naturels, et en particulier :

Le risque mouvement de terrain :

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) pour les risques dus à la présence de carrières souterraines (*cf. dossier annexe du PLU*). A titre indicatif, les secteurs concernés par ce risque ont été reportés sur le règlement graphique.

Le risque de retrait-gonflement des argiles :

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (*cf. dossier annexe du PLU*). Cette carte classe les zones selon le risque. La commune est concernée par des zones identifiées en aléas moyen ou faible. Dans les zones présentant un risque, le constructeur doit :

- Prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- Effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Le porteur de projet devra respecter l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. En outre, un guide de recommandation a été annexé au présent PLU « *construire en terrain argileux la réglementation et bonne pratique* ».

Les débordements de nappes et inondations de cave :

La commune est concernée par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes ou aux inondations de cave. Si des événements pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol et provoquer une inondation "par remontée de nappe".

Certaines précautions peuvent être prises pour éviter les dégâts les plus importants, notamment :

- Éviter la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles,
- ou**
- Utiliser des procédés de construction adaptés (sous-sol non étanche, des circuits électriques munis de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, une installation adaptée des chaudières et des cuves de combustible, et éviter les produits potentiellement polluants...)

La carte de localisation des zones concernées est annexée au PLU.

Les risques liés à la dissolution naturelle du gypse :

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (*cf. dossier annexe du PLU*) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans les zones présentant un risque, le constructeur doit :

- Effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- Prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées
- L'assainissement autonome vivement déconseillé.

Les risques de tassement :

- Les terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (*cf. dossier annexe du PLU*) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal qui présentent des risques de tassement liés à des terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, toute construction doit être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.

- Terrains compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (*cf. dossier annexe du PLU*) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal qui présentent des risques de tassement liés à des terrains compressibles. Dans ces secteurs, il conviendrait de s'orienter vers une utilisation du sol compatible avec le caractère compressible des terrains. Dans le cas où l'équipement, voire l'urbanisation de ces secteurs serait envisagée, une étude de sol préalable est préconisée. Les permis de construire pourront être soumis à l'avis de l'inspection général des carrières.

La lutte antivectorielle :

Le moustique-tigre *Aedes albopictus* se caractérise par la multitude de ses gîtes de reproduction, constitués par tout récipient ou objet pouvant recueillir de l'eau, souvent de petite voire de très petite taille et mobile.

Des mesures constructives et d'aménagements doivent être prises et peuvent prendre la forme d'évacuation gravitaire des toits terrasses, interdiction des dallages/planchers suspendus, soin dans la planéité des sols artificiels (ornières/flaques), interdiction des noues d'infiltration en milieu naturel peu perméable et imperméable, création des bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts, emploi des regards de collecte d'eau pluviale dans décantation et couverts (limitation des regards à grille)...

Une attention doit également être portée pendant les phases chantier pour éviter la création de points d'eau stagnante.

7. Prévention des risques anthropiques et technologiques :

La pollution des sols :

Changements de destination :

Une attention particulière doit être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement de destination, notamment pour l'habitation ou équipement d'intérêt collectif. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les destinations projetées par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées ».

Exposition au plomb :

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

Les canalisations de transport de matières dangereuses :

La présence de canalisations de gaz naturel haute pression et de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04 août 2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à l'arrêté préfectoral du 16 août 2016.

Sur les sites concernés, les porteurs de projet doivent se référer aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIEE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au PLU (*cf dossier annexe du PLU*).

L'exploitation du réseau Natran

Sont admis, dans l'ensemble des zones sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

- Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer Natran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017)
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Pour tout projet il est nécessaire de consulter Natran à l'adresse suivante :



Territoire Val de Seine

Traitement DT/DICT et urbanisme

Départements concernés : 14, 27, 50, 60, 61, 76, Île-de-France

☎ 01 40 85 20 77

✉ BLG-DO-GRT-PVS_ETT@natrangroupe.com

📍 Immeuble Citizen 2, 7 place Costes et Bellonte 92270 Bois-Colombes

Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) :

À l'intérieur des secteurs identifiés dans le document graphique comme périmètre de restriction d'occupation du sol. Les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRT qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques technologiques.

Les nuisances sonores :

Prescriptions spécifiques liées à l'autoroute A 15 et ses abords

Dans la zone non aedificandi identifiée sur le document graphique : aucune construction et installation autre que celles destinées à l'exploitation et à la gestion des infrastructures autoroutière n'est autorisée.

Dans la marge de recul de l'autoroute identifiée sur le document graphique : sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement 08/10/2025 des destinations et sous destinations autorisées dans la zone correspondante

Prescriptions d'isolation acoustique liées aux infrastructures de transports terrestres :

Les dispositions de l'arrêté ministériel du 26 septembre 2013 et de l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 relatifs à l'isolation acoustique pour les zones urbaines à proximité des voies de transport bruyantes doivent être appliquées conformément à la réglementation en vigueur.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de Val Paris (PPBE) :

L'aménageur doit prendre en compte le PPBE de Val Paris (cf. dossier annexe du PLU).

Le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle :

Le PEB de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve que le constructeur respecte les normes d'isolation acoustique

8. Les éléments du patrimoine bâti remarquable

En application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des éléments bâtis remarquables faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le document graphique.

Les annexes pourront être démolies uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière. Les clôtures des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

En plus de cette disposition, des règles différenciées doivent être appliquées en fonction du type de protection :

Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable :

Pour les ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables, les règles suivantes s'appliquent :

- La démolition des constructions est interdite. En cas de démolition nécessaire pour la sécurité des habitants ou pour des questions de salubrité, la reconstruction se fera en respectant les matériaux d'origine, la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.
- Les travaux portant sur les constructions existantes doivent respecter les éléments de composition communs à l'ensemble urbain remarquable concerné : hauteurs, volumétries, proportions des baies, matériaux.
- Une construction neuve doit respecter le rapport à la trame bâtie existante et les rythmes architecturaux qui caractérisent l'ensemble patrimonial.
- Les espaces paysagers doivent être conservés.
- Les volets battants doivent être conservés.

Les éléments bâtis ponctuels remarquables :

Pour les éléments bâtis ponctuels remarquables les règles suivantes s'appliquent :

- La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite. En cas de démolition nécessaire pour la sécurité des habitants ou pour des questions de salubrité, la reconstruction se fera en respectant les matériaux, la volumétrie et l'implantation d'origine.
- Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction identifiée.
- La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).
- La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.
- L'ordonnancement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.
- Les volets battants doivent être conservés.

La liste des éléments bâtis ponctuels remarquables est en annexe du présent règlement. Elle est également annexée au PLU dans le dossier 7.3 Annexes informatives.

9. Le développement du commerce

Les linéaires actifs à protéger et/ou développer :

En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant que *linéaires actifs à protéger et/ou à développer*, seules les destinations suivantes sont autorisées en rez-de-chaussée : les commerces de détail et l'artisanat, la restauration, les activités de service, et les équipements (hors lieux de culte). Ainsi, la transformation des rez-de-chaussée actifs d'une destination autorisée en une destination non autorisée notamment en habitation est interdite. Dans le cas d'une nouvelle construction, seules les destinations précitées sont autorisées, et l'activité ou l'équipement implanté en rez-de-chaussée devra être compatible avec la fonction d'habiter.

10. Les secteurs de hauteur spécifique

Des secteurs de hauteur spécifique ont été définis dans le règlement graphique. Les zones matérialisées au document graphique indiquent pour toute construction les hauteurs maximales suivantes :

- Secteur de hauteur A : la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage ou à l'acrotère avec un niveau de R+1+C/A maximum.
- Secteur de hauteur B : la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faitage ou à l'acrotère avec un niveau de R+2+C/A maximum
- Secteur de hauteur C :
 - Pour les constructions à destination d'habitation : la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage ou à l'acrotère avec un niveau de R+1+C/A maximum
 - Pour les constructions à destinations d'équipement : la hauteur (H) des constructions ne peut excéder un niveau de R+2 maximum

11. Dérogation en matière d'équipements techniques :

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

12. Taille minimum de logement :

Au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, pour tout nouveau programme de 2 logements et plus, chaque logement devra avoir une taille minimale de 16 m².

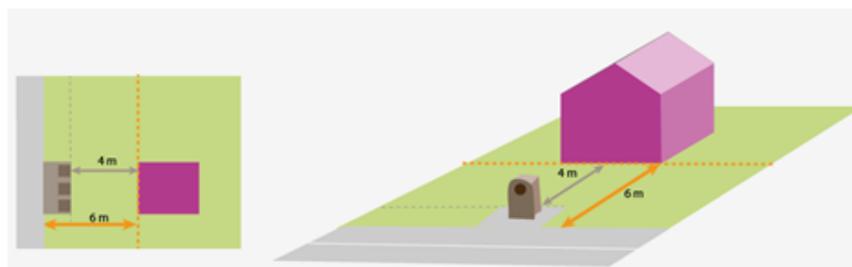
13. Règles de retrait communes

Par rapport à l'alignement :

Bornes enterrées :

Lorsqu'il est réalisé des bornes enterrées, la façade de la construction doit s'implanter en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement et un retrait de 4 mètres obligatoire doit être respecté entre cette façade et l'arrière des bornes.

Au droit des bornes, aucun débord de balcons n'est autorisé sur les 3 premiers niveaux de la construction à l'aplomb de ces bornes. En outre, seules des ouvertures ne créant pas de vue sont autorisées sur les deux premiers niveaux de la construction.



Les saillies :

Pour le calcul de la distance de retrait, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 m ;
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,8 mètre;
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que les corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,4 mètre ;
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.

Fondations et sous-sols :

Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

Par rapport aux limites séparatives

Les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être de **2,5 mètres minimum**.

Dans le cas d'une implantation dans une marge de retrait de 4 mètres par rapport à la limite séparative les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et des dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

14. Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

1. Composition générale et volumétrie des constructions :

Les toitures :

Les constructions principales :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

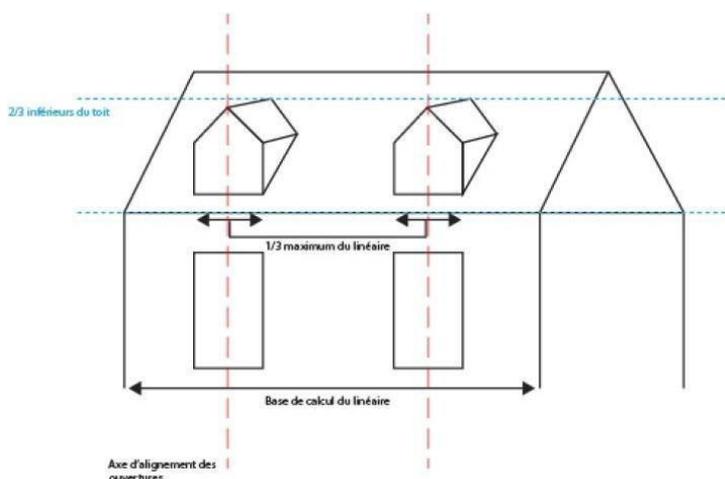
Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit de dimensions courantes doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encadrée).

Les lucarnes devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les 2/3 inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ou sur les parties maçonnées ;
- être implantées sur un seul niveau et alignées,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser au total 1/3 du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.



Dans le cas d'un toit à la mansart, la lucarne devra être implantée dans le brisis, et la hauteur de la lucarne ne devra pas dépasser la hauteur de la ligne de brisis.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

Les constructions annexes :

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales. Pour les toitures des constructions annexes, le recours au bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

Les façades :

Les façades (autres que commerciales) :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect (matériaux utilisés, éléments de modénatures...) et une teinte de couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture des façades. Les balustres et colonnes seront proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

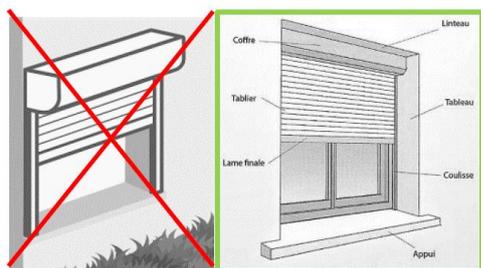
Les menuiseries des volets et des fenêtres devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes.

Dans le cas de la réalisation de volets roulants :

- Pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants en façade sont interdits (le caisson ne doit pas être apparent et être posé à l'intérieur de la construction ;
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation (08/10/2025), les caissons de volets roulants en façade sont tolérés (sous et sans dépasser l'épaisseur du linteau).

Dans tous les cas, les caissons roulants implantés en saillie (à l'aplomb de la façade en dépassement de l'épaisseur du linteau) sont interdits.



Tout projet de pose de volets roulants doit s'accompagner par la conservation des volets battants en façade sur rue le cas échéant.

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les façades commerciales :

L'utilisation de matériaux qualitatifs et la limitation du nombre de teintes sont imposées afin d'assurer le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Pour toute nouvelle construction avec rez-de-chaussée actif, la hauteur des rez-de-chaussée doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des devantures commerciales doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; la composition de la devanture devra respecter les proportions et le rythme de la façade (entre les pleins et des vides) ;

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou trop brillantes est proscrite ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons en façade sont autorisés si ces derniers sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire). À défaut, ils doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés ;
- La limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre et l'harmonie des teintes avec les couleurs et le contexte environnant sont préconisés.

Enfin, les façades commerciales doivent respecter les règles du Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi) adopté par délibération du Conseil territorial en date du 30/09/2019 et annexé au présent PLU.

2. Les éléments techniques :

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes, climatiseurs et pompes à chaleur :

Les dispositifs de type climatiseurs, pompe à chaleur ou antennes doivent être prioritairement implantés sur une façade non visible depuis la rue (voie publique, privée ou emprise publique). Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un terrain en angle de plusieurs rues.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve de la bonne intégration architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Dans le cas de constructions neuves ou de

reprises de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. En revanche, les panneaux photovoltaïques sur les façades sont interdits.

Les clôtures et les portails :

Les clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton non teintées dans la masse...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

En cas de remplacement des clôtures, les végétaux présents doivent être préservés ou remplacés.

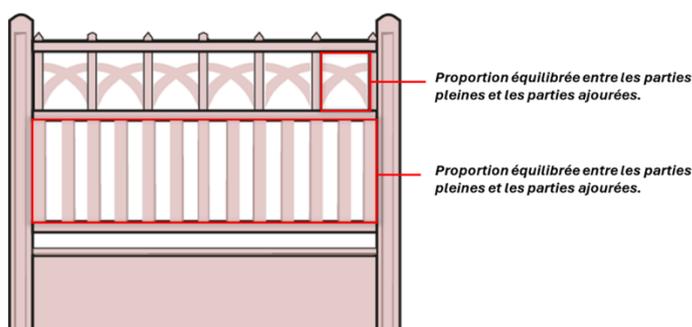
En outre elles devront inclure des ouvertures perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

Les clôtures peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur représentant 1/3 de la hauteur totale et devront obligatoirement être ajourées. Pour les parties ajourées, les éléments composant la clôture devront présenter des parties pleines et des parties ajourées en alternance, et dans les mêmes proportions. Les parties ajourées devront représenter 50% de la clôture.

Les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits. Les barreaudages devront être espacés de 2 cm minimum.

Exemple de clôture :



L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra, est interdit.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit
- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

Les portails et portillons d'accès :

Les portails et portillons doivent présenter une harmonie (matériaux, dimensions, couleurs) avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Tout comme les clôtures, ils doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits. La largeur des portails devra être de même dimension que la largeur de l'accès.

Les portails et portillons sont :

- en bois plein de teinte lazurée ou peints d'une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction
- en métal (grilles métalliques) préférentiellement dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Pour les unités foncières de 12 mètres de largeur minimum, il est possible de réaliser deux portails.

En vis-à-vis des routes départementales (RD14 ; RD106 ; RD191), les portails devront être implantés en retrait avec une distance de 5 mètres minimum.

3. Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes et notamment aux corps de ferme :

L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation :

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. (en rupture avec l'architecture d'origine) ;
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) ;
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...) ;
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. L'emploi de matériaux identiques à l'état d'origine est préconisé ;
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées et restaurées ou à défaut, remplacées par un modèle de même facture ;
- Les portes cochères doivent être conservées et le cas échéant restaurées.

15. Le stationnement des véhicules motorisés : normes à respecter

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction dans toutes les zones et sous-secteurs.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

1. Règle générale : nombre de places à réaliser

| Destinations | Sous-destinations | Règles de stationnement |
|---|---|---|
| HABITATION | Logement | <ul style="list-style-type: none"> 1,5 place par logement minimum de 1 à 2 pièces ; 2 places par logement minimum de 3 pièces et plus. 1 place minimum pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'état <p><i>Les logements collectifs comprenant au moins 3 logements devront également respecter les règles inscrites en 15.2 Règles spécifiques.</i></p> |
| | Hébergement | 1 place pour 4 logements minimum |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher. <i>Pour les constructions dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.</i> |
| | Restauration | <i>Les places commandées sont interdites.</i> |
| | Commerce de gros | <i>Les places commandées sont interdites.</i> |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher. <i>Les places commandées sont interdites.</i> |
| | Hôtel | 2 places pour 3 chambres minimum |
| | Autre hébergement touristique | <i>Les places commandées sont interdites.</i> |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE | Cinéma | <i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i> |
| | Industrie | 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher <i>Au-dessus de 200 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i> |
| | Entrepôt | <i>Les places commandées sont interdites.</i> |
| | Bureau | A moins de 500 mètres des gares, il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m ² de surface de plancher. A plus de 500 mètres des gares, il devra être réalisé 1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher minimum. <i>Les places commandées sont interdites.</i> |
| | Centre de congrès et d'exposition | <i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i> |
| ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Cuisine dédiée à la vente en ligne | 1 place par tranche de 200 m ² de surface de plancher |
| | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | <p><i>Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</i></p> |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| | Salles d'art et de spectacles | |
| | Équipements sportifs | |
| | Lieux de culte | |
| | Autres équipements recevant du public | |

2. Règles spécifiques

Les logements d'habitat collectif :

Pour les constructions comprenant 3 logements au moins :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 20% du nombre total de places de stationnement exigé.

Pour les constructions de plus de 30 logements, au minimum 70% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Dans le cas d'aménagements, de rénovation, d'une extension ou de surélévation de construction existante :

En cas de travaux de rénovation, aménagement, avec création de surface plancher dans le volume existant de la construction à destination d'habitation à la date d'approbation du présent règlement (le 08/10/2025), aucune place supplémentaire n'est exigée à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 08/10/2025) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.
- les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

Toutefois, l'extension d'un logement disposant préalablement de 2 places de stationnement ne donne pas lieu à la réalisation de places supplémentaires si et seulement si, il n'est pas créé de nouveaux logements.

3. Normes techniques

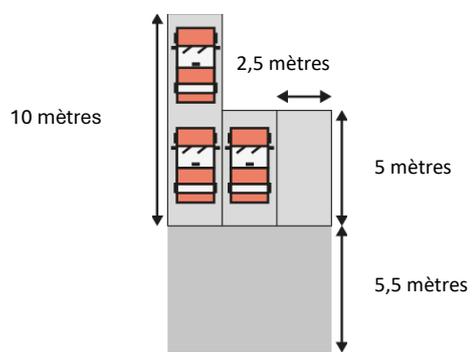
Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante : 2,50 mètres de large sur 5,00 mètres de long par place. Une place est accessible lorsque le véhicule peut s'y garer depuis la rue en toute sécurité et sans manœuvre complexe.



Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées selon les caractéristiques et les normes minimales définies ci-contre.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.



Schémas indicatifs illustrant la notion d'accessibilité des places à garantir

Pour rappel, au titre de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme,

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs à ces exonérations.

16. Le stationnement vélo : normes à respecter

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Il devra être réalisé *a minima* :

- **0,75 m² minimum** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **1,5 m² minimum** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Pour les constructions à destination de bureau :

Il est exigé *a minima* la création de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'industrie et équipements publics (hors établissements scolaires) :

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 10 employés.

Pour les autres sous-destinations des commerces, activités de services, et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (niveau primaire) :

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 12 élèves. Ces places de stationnement peuvent être créées soit en locaux clos, soit en surface.

Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur) :

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 5 élèves.

Pour les autres destinations et sous destinations :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Rappel: En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

17. Conditions de desserte des terrains et les réseaux

1. Accès et voiries

Les accès :

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des déchets.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Tous les projets ayant un accès à une route départementale sur la commune, les dispositifs d'entrées/sorties devront être à au moins 5 mètres de la voie afin de ne pas gêner la circulation des piétons/véhicules.

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Dans le cas d'une route départementale : si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée. Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Dans les autres cas : si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée. Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Aucun accès automobile ne peut être créé sur la rue de la Fontaine du Roy.

Largeur des accès :

La largeur de l'accès doit être de 3,50 mètres. Pour les zones UC et UE uniquement : la largeur de l'accès doit être de 5 mètres maximum.

Les voies nouvelles :

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. schéma « aire de retournement » dans le lexique). La largeur d'emprise de cet aménagement est de 5 mètres minimum.

La largeur d'une voie nouvelle devra être :

- De 6 mètres pour les voies en sens unique et en impasse (l'obligation de créer une aire de retournement est déjà prévue pour les impasses de plus de 20 mètres de long).
- de 8 mètres minimum pour les voies en double sens (avec les deux trottoirs compris).

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement et eaux pluviales

La prise en charge des eaux usées, pluviales et effluents unitaires doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du règlement communautaire de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de Val Parisis en vigueur.

Le règlement du service de l'assainissement collectif de Val Parisis complète les règlements départementaux et syndicaux existants, notamment les règlements d'assainissement collectif et des eaux pluviales :

- du département du Val-d'Oise ;
- du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) ;
- du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

De plus, les zonages réglementaires, tels que zonage d'assainissement, zonage des eaux pluviales, zonage des zones humides devront être pris en compte.

En cas de désaccord entre les prescriptions des différents règlements, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Pour l'ensemble du territoire, les eaux pluviales doivent être gérées dans l'enceinte de la parcelle.

Précisions concernant les eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Précisions concernant eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, le porteur de projet doit respecter les principes suivants de manière cumulative :

- gérer prioritairement les eaux pluviales en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant la mise en place de techniques de gestion « à la source » adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (correspondant à environ 8mm), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies générant des ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « limité » vers les eaux douces superficielles

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »).

Il peut être dérogé au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes - gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, à la protection de la nappe thermale, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie).

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

Il est fortement conseillé à tout porteur de projet (ou bureau d'étude) de se rapprocher, le plus en amont possible, et même dès l'émergence d'un projet, du service de police de l'eau compétent et de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, ainsi que de la collectivité en charge de l'assainissement sur le territoire, qui pourront alors l'accompagner dans la compréhension et le respect de la réglementation et des objectifs environnementaux, faciliter l'élaboration, et donc l'instruction, de son dossier loi sur l'eau, lui proposer les aides financières auxquelles il peut avoir droit.

Une guide technique francilien « bien gérer les eaux de pluie » a été annexé au PLU.

Dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Pour tout projet d'aménagement, il est recommandé l'installation de dispositif de récupération des eaux pluviales de type tonnes à eau à enterrer...

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) ne doit pas s'effectuer en façade.

La gestion des déchets :

Nonobstant toute règle fixée dans le présent règlement, les dispositifs de gestion des déchets ménagers et assimilés doivent être strictement conformes aux instructions de la dernière mise à jour du règlement de collecte du Syndicat de collecte. Concernant les points de collecte, il est rappelé que le pétitionnaire devra également se conformer aux annexes du règlement de collecte notamment pour les encombrants et les bornes enterrées.

Les locaux pour les déchets du quotidien :

- Mise en place de points d'apport volontaire :

Pour tous les programmes comportant 50 logements et plus (ou programmes de moins de 50 logements comprenant un ou des commerces), il sera exigé la création de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération à l'exclusion du domaine public.

Les Points d'Apport Volontaire (PAV) permettent la collecte de différents flux : ordures ménagères, emballages papiers recyclables, verre et déchets alimentaires. Les projets de nouvelle construction et de rénovation peuvent envisager la mise en place de PAV.

Pour les programmes comportant moins de 50 logements, les équipements devront être placés prioritairement sur le domaine privé, en limite de l'espace public, ou à défaut sur le domaine public en cas d'impossibilité sur le domaine privé, avec l'accord de la ville. Dans ce cas, le pétitionnaire devra démontrer cette impossibilité avant toute demande d'implantation.

Recommandation sur le choix de l'emplacement :

- A proximité des sorties d'immeuble et sur le cheminement des piétons
- Distance des fenêtres d'au moins 10m
- Eloigné de 80m des logements desservis au maximum
- Absence d'obstacles aériens ou verticaux
- Absence de réseaux de concessionnaires
- Absence de places de stationnement de véhicules légers devant les conteneurs
- Accessible depuis une voirie lourde
- Largeur de la voirie d'au moins 3,50m pour permettre l'accès au véhicule de collecte
- Distance de 5m maximum de la voirie entre le centre d'ancrage et le fil d'eau de la voirie
- Dispositif anti-stationnement tel que les bornes demi-sphères pour empêcher tout stationnement autour des conteneurs

Tout obstacle tel que clôture, muret devra être à une distance d'au moins 1 mètre de la plateforme des conteneurs.

- Mise en place de plateformes de conteneurs :

Pour toute nouvelle construction ou réhabilitation de logements collectifs (à partir de 2 logements) en toute zone, et pour toute construction à destination de commerces, activités de services et autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire au sein de la zone UAE : Il doit être prévu sur la parcelle du projet des lieux spécifiques (Local intérieur, extérieur ou abri) pour l'entreposage des bacs d'ordures ménagères, de la collecte sélective et du verre le cas échéant.

Le local à déchets doit être au rez-de-chaussée avec ouverture du local vers l'extérieur. Pour les opérations de 30 logements minimum, il doit être obligatoirement séparé du lieu de stockage des encombrants.

Les locaux pour encombrants :

Pour toute opération de 30 logements minimum, ainsi que dans les projets de rénovation, il devra être prévu un local spécifique réservé au stockage des objets encombrants issus des ménages. Le local réservé au stockage des objets encombrants doit être installé en rez-de-chaussée ou en extérieur sur le domaine privé et accessible depuis le domaine public.

La règle générale de calcul de la surface des locaux encombrants est la suivante : 10 m² pour 30 logements et 0,25m² pour chaque logement supplémentaire. Dans tous les cas, la surface minimum d'un projet de local encombrants ne doit pas être inférieure à 5m².

Il est recommandé la mise en place d'un espace de présentation des encombrants sur la parcelle privée ou sur le domaine public et accessible aux véhicules de collecte, sans encombrer la circulation des piétons, cyclistes et poussettes et PMR.

Le camion de collecte devra impérativement pouvoir accéder à l'espace de présentation des déchets sans aucune contrainte et avoir un accès direct aux bacs et aux encombrants. En cas de stationnement sauvage et gênant identifiés dans cette rue, des aménagements type demi-lunes, bordures anti-stationnement, marquage au sol avec ligne jaune et panneau d'interdiction de stationner devront être déployés.

Locaux ordures ménagères

Pour tous les programmes comportant moins de 50 logements, il sera exigé un local poubelle intégrée dans le volume de la construction avec accès direct sur la voie sur laquelle s'effectue le ramassage.

Pour toute nouvelle construction ou réhabilitation de logements individuels et collectifs, une solution de gestion des biodéchets par compostage et/ou conteneurs roulants sera appréciée sur l'assiette du terrain.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA délimite le centre-ville (UAa), le secteur gare (UAg ; UAg*) et les sites particuliers des abords de la RD14 (UAb ; UAc) : tissu ancien, mixité fonctionnelle.... Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités. Elle présente une densité assez importante.

Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère rural en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. En zone UA (hors sous-secteur UAb), les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements. Le sous-secteur UAb, constitué essentiellement de tissu ancien, est exclusivement résidentiel.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

| DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS | | | | |
|---|--|---------------------|------------|--|
| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
| Habitation | Logement | | | |
| | Hébergement | | | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | UAb | UAa, UAc | UAg : uniquement le long du linéaire actif à protéger et/ou à développer identifié sur le règlement graphique et à condition que ces activités ne portent pas atteinte à la préservation du commerce de détail et de proximité du centre-ville. UAg* : à condition que ces activités ne portent pas atteinte à la préservation du commerce de détail et de proximité du centre-ville. |
| | Restauration | UAb | UAa, UAc | UAg et UAg* : uniquement le long du linéaire actif à protéger et/ou à développer identifié sur le règlement graphique. |
| | Commerce de gros | | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | UAb | UAa, UAc | UAg et UAg* : uniquement le long du linéaire actif à protéger et/ou à développer identifié sur le règlement graphique. |
| | Hôtels | UAb, UAg, UAg* | UAa, UAc | |
| | Autres hébergements touristiques | | | |
| | Cinéma | UAb, UAc, UAg, UAg* | UAa | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire | Industrie | UAb, UAg, UAg*, UAa | | UAc : Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et que leur superficie n'excède pas 200m ² de surface de plancher. |
| | Entrepôt | UAb, UAg, UAg* | | UAa, UAc : à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m ² de surface de plancher. |
| | Bureau | UAb, UAg, UAg* | UAa, UAc | |
| | Centre de congrès et d'exposition | UAb, UAg, UAg* | UAa, UAc | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |

| | | | | |
|--|---|---------------|--|------------------------------|
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | |
| | Équipements sportifs | | | |
| | Lieux de culte | UAb, UAc, UAg | | UAa : uniquement l'existant. |
| | Autres équipements recevant du public | | | |
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitation agricole | | | |
| | Exploitation forestière | | | |

1.2 – Sont également autorisés sous-conditions :

- **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

1.3 – Sont également interdits :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

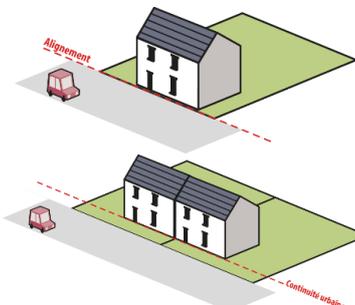
2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 - Règle générale :

En sous-secteur UAa :

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement.

En cas de retrait, une continuité urbaine bâtie doit être assurée avec des bâtiments, murs de clôture, porches, existants et à proximité.



En sous-secteurs UAb et UAc :

Pour les constructions à destination d'habitation :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

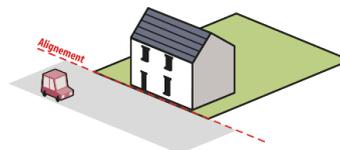
Pour les autres destinations :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



Dans la zone UAg et UAg* :

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement.



2.1.2 - Règles particulières :

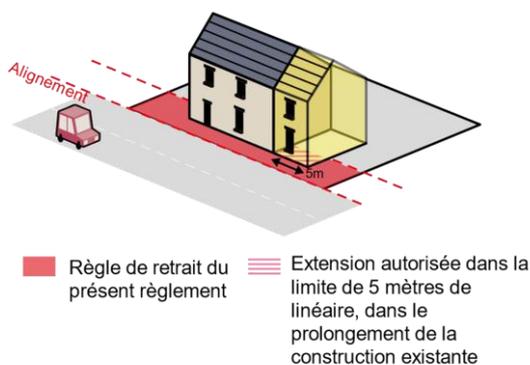
Distance de retrait spécifique pour les constructions à destination d'habitation :

En vis-à-vis de la RD14 : Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes à la règle générale. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale :

En sous-secteurs UAg :

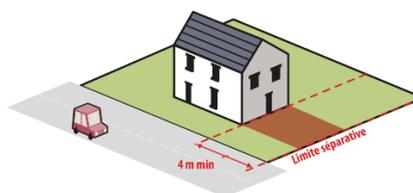
Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives (si aucune vue n'est créée) ou en retrait.

En sous-secteurs UAb, UAc et UAg* :

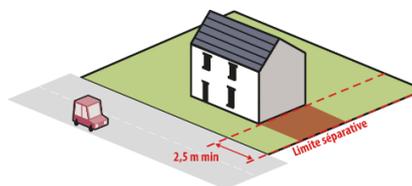
Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives (si aucune vue n'est créée) ou en retrait :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 4 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 2,5 mètres.**

En cas de vue :



En absence de vue :



En sous-secteur UAa :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (si aucune vue n'est créée) ou en retrait :

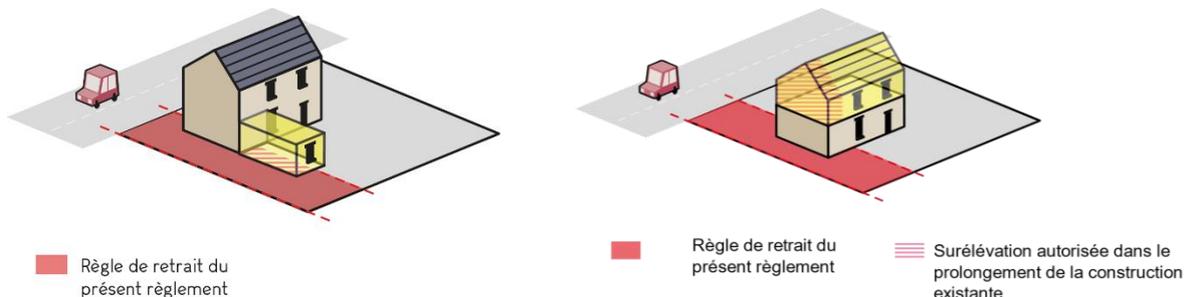
- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 4 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 2,5 mètres.**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

2.2.2 - Règles particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat.



Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Si l'extension de la construction existante crée une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter la règle générale.

Distance de retrait spécifique :

Constructions annexes : Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au point le plus haut de la construction peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Les piscines : les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

En sous-secteurs UAa ; UAb ; UAc uniquement : les nouvelles constructions à destination d'habitation sont interdites dans une bande de 20 mètres par rapport à la voie ferrée

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

Aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

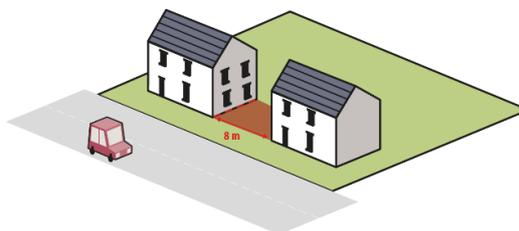
Il n'est pas fixé de règle.

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

2.3.1 - Règle générale :

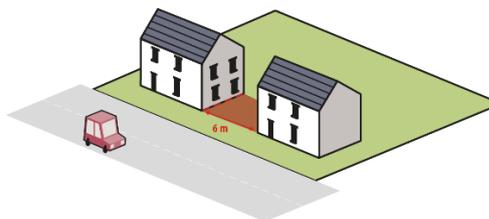
En sous-secteurs UAa, UAb, UAc :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment la plus élevée ($L=H$), avec un minimum de 8 mètres.



En sous-secteurs UAg :

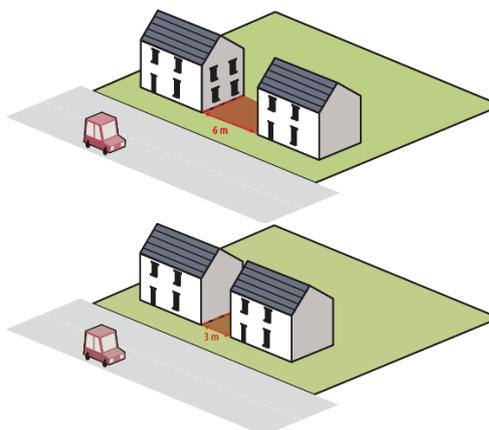
Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à 6 mètres minimum.



En sous-secteurs UAg* :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 6 mètres minimum si vue.
- $L=H/2$ avec 3 mètres minimum en absence de vue



2.3.2 - Règles particulières :

Distance de retrait spécifique :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes et de ne pas créer de nouvelles vues,

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à 2 mètres.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

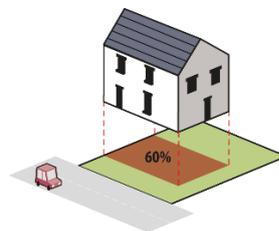
Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 - Règle générale :

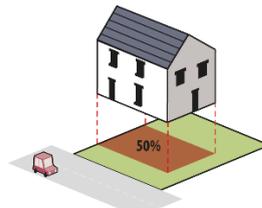
En sous-secteur UAa :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



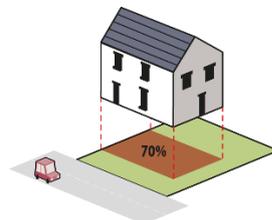
En sous-secteurs UAb, UAc, UAg* :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



En sous-secteur UAg :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **70 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



2.4.2 - Règles particulières :

Emprise au sol spécifique :

Constructions annexes : l'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 10 m² maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

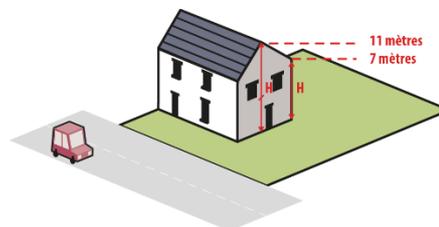
Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale :

En sous-secteur UAa :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **11 mètres** au faitage **soit R+1+C maximum**.

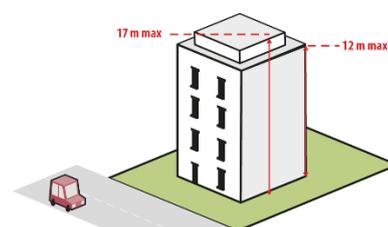


En sous-secteurs UAb, UAc:

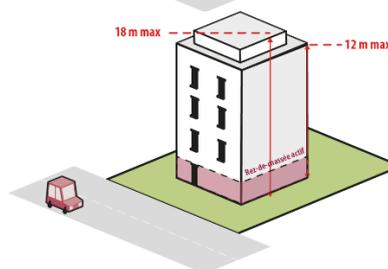
La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit et **11 mètres** au faitage ou à l'acrotère **soit R+1+C/A maximum**.

En sous-secteur UAg :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 mètres** à l'égout du toit et **17 mètres** au faitage ou à l'acrotère **soit R+3+C/A maximum**.



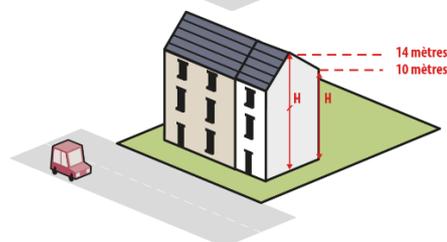
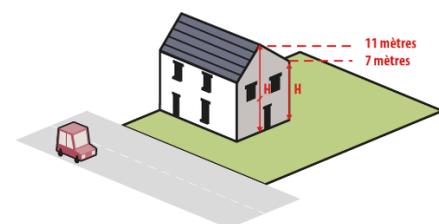
La hauteur des constructions peut être majorée de 1 mètre utilisable uniquement au rez-de-chaussée lorsque ce niveau est à destination de commerces de détail, d'artisanat, de restauration, d'activités de service, ou d'équipement (hors lieux de culte). Le nombre maximal de niveaux ne doit pas dépasser R+3+C/A maximum.



En sous-secteur UAg*:

Le sous-secteur UAg* fait l'objet de deux secteurs de hauteur spécifique identifiés sur le document graphique. La hauteur maximale des constructions devra respecter les règles suivantes :

- **Secteur de hauteur A** : la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit et **11 mètres** au faitage ou à l'acrotère avec un niveau de R+1+C/A maximum.
- **Secteur de hauteur B** : la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **10 mètres** à l'égout du toit et **14 mètres** au faitage ou à l'acrotère avec un niveau de R+2+C/A maximum.



2.5.2 - Règles particulières :

Constructions existantes ne respectant pas la règle générale :

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifée à la date d'approbation du présent règlement (le 08/10/2025) ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 08/10/2025).

Hauteur spécifique :

Constructions annexes : la hauteur maximale au point le plus haut des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 - Règle générale :

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 5 mètres.

En sous-secteur UAa :

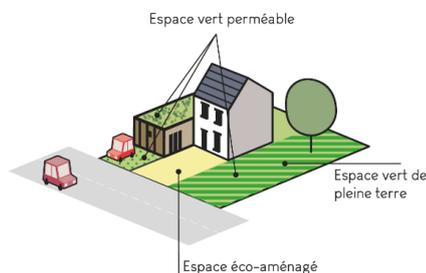
25% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

En sous-secteurs UAb et UAc :

35% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

En sous-secteur UAg et UAg* :

20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces perméables avec 10% minimum en espaces verts de pleine terre et 10% maximum traitée en espaces verts complémentaires.



Les espaces verts complémentaires :

| | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|---|--|
| Espaces verts complémentaires | Espaces verts de pleine terre | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés |
| Équivalent pleine terre | 1 | 0,7 | 0,3 |

2.6.2 - Règles particulières :

Les aires de stationnement :

Les matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales devront être privilégiés pour le traitement des espaces de stationnement.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m². Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, et au-delà des exigences de la règle générale, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Les essences végétales :

Une liste des essences à privilégier et à proscrire est annexée au présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

2.7 - Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Rappel : En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou

à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

1. Composition générale et volumétrie des constructions :

Les toitures :

Les constructions principales :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

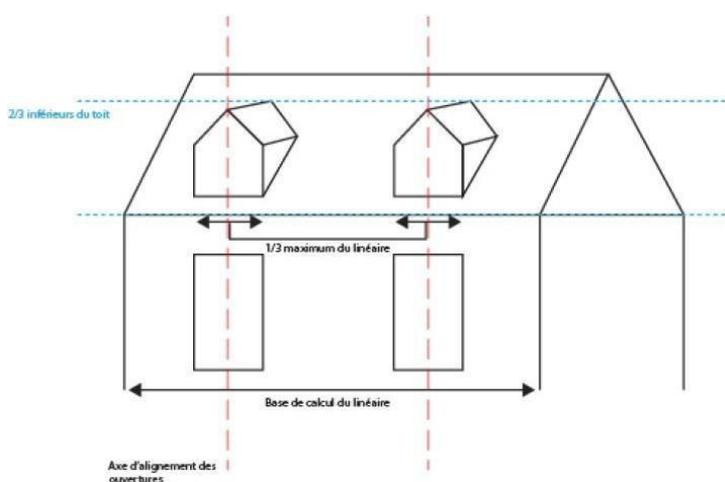
Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, est admise à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit de dimensions courantes doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encadrée).

Les lucarnes devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les 2/3 inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ou sur les parties maçonnées ;
- être implantées sur un seul niveau et alignées,
- être plus hautes que larges et ne pas dépasser au total 1/3 du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.



Dans le cas d'un toit à la mansart, la lucarne devra être implantée dans le brisis, et la hauteur de la lucarne ne devra pas dépasser la hauteur de la ligne de brisis.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

En sous-secteur UAa uniquement : les tuiles de couleur grise et noire sont proscrites.

Les constructions annexes :

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales. Pour les toitures des constructions annexes, le recours au bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

Les façades :

Les façades (autres que commerciales) :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect (matériaux utilisés, éléments de modénatures...) et une teinte de couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture des façades. Les balustres et colonnes seront proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

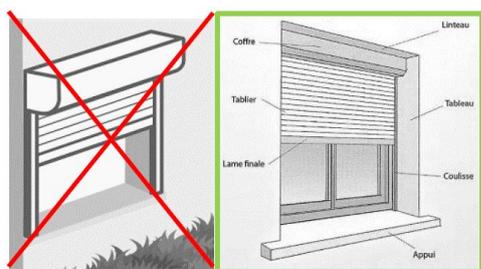
Les menuiseries des volets et des fenêtres devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes.

Dans le cas de la réalisation de volets roulants :

- Pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants en façade sont interdits (le caisson ne doit pas être apparent et être posé à l'intérieur de la construction ;
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation (08/10/2025), les caissons de volets roulants en façade sont tolérés (sous et sans dépasser l'épaisseur du linteau).

Dans tous les cas, les caissons roulants implantés en saillie (à l'aplomb de la façade en dépassement de l'épaisseur du linteau) sont interdits.



Tout projet de pose de volets roulants doit s'accompagner par la conservation des volets battants en façade sur rue le cas échéant.

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Les façades commerciales :

L'utilisation de matériaux qualitatifs et la limitation du nombre de teintes sont imposées afin d'assurer le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Pour toute nouvelle construction avec rez-de-chaussée actif, la hauteur des rez-de-chaussée doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des devantures commerciales doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ; la composition de la devanture devra respecter les proportions et le rythme de la façade (entre les pleins et des vides) ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives ou trop brillantes est proscrite ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons en façade sont autorisés si ces derniers sont installés, *a minima*, dans l'épaisseur du linteau (cf. croquis dans le glossaire). À défaut, ils doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés ;
- La limitation du nombre et de la nature des matériaux mis en œuvre et l'harmonie des teintes avec les couleurs et le contexte environnant sont préconisés.

Enfin, les façades commerciales doivent respecter les règles du Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi) adopté par délibération du Conseil territorial en date du 30/09/2019 et annexé au présent PLU.

2. Les éléments techniques :

Les descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking :

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière harmonisée avec la construction et les espaces extérieurs.

En sous-secteurs UAg et UAg* uniquement : les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, peuvent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière harmonisée avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques :

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes, climatiseurs et pompes à chaleur :

Les dispositifs de type climatiseurs, pompe à chaleur ou antennes doivent être prioritairement implantés sur une façade non visible depuis la rue (voie publique, privée ou emprise publique). Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'un terrain en angle de plusieurs rues.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve de la bonne intégration architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Dans le cas de constructions neuves ou de reprises de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. En revanche, les panneaux photovoltaïques sur les façades sont interdits.

3. Les clôtures et les portails :

Les clôtures :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton non teintées dans la masse...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives.

En cas de remplacement des clôtures, les végétaux présents doivent être préservés ou remplacés.

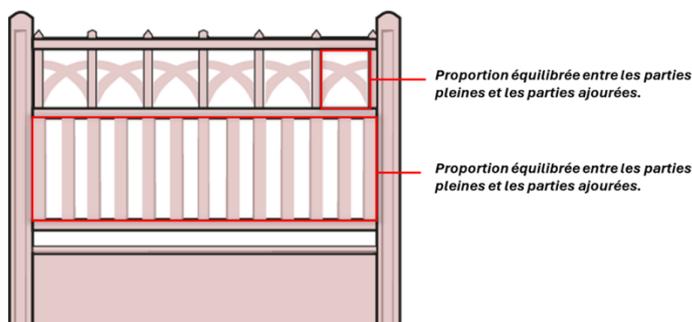
En outre elles devront inclure des ouvertures perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune de 13 cm par 13 cm minimum, disposés à intervalles fixes tous les 2 mètres minimum.

Sur rue, les clôtures doivent être composées :

Les clôtures peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur représentant 1/3 de la hauteur totale et devront obligatoirement être ajourées. Pour les parties ajourées, les éléments composant la clôture devront présenter des parties pleines et des parties ajourées en alternance, et dans les mêmes proportions. Les parties ajourées devront représenter 50% de la clôture.

Les grilles et barreaudages des clôtures doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits. Les barreaudages devront être espacés de 2 cm minimum.

Exemple de clôture :



L'usage de matériaux non qualitatifs ayant l'aspect de plaque de béton, claustra, est interdit.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures

Sur les limites séparatives, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées, ou enduit
- d'un grillage, qui pourra être doublé d'une haie vive
- d'un ensemble constitué d'un muret maçonné d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un élément ajouré composé d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage.

Les portails et portillons d'accès :

Les portails et portillons doivent présenter une harmonie (matériaux, dimensions, couleurs) avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Tout comme les clôtures, ils doivent conserver un traitement simple. Les dispositifs trop ornements ou surchargés sont interdits.

Les portails et portillons sont :

- en bois plein de teinte lazurée ou peints d'une couleur semblable à celle des menuiseries de la construction
- en métal (grilles métalliques) préférentiellement dans une gamme de valeur foncée : noir, vert, bordeaux, bleu foncé...

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

En vis-à-vis des routes départementales (RD14 ; RD106 ; RD191), les portails devront être implantés en retrait avec une distance de 5 mètres minimum.

4. Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes et notamment aux corps de ferme :

L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation :

- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. (en rupture avec l'architecture d'origine) ;
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature) ;
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...);
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante. L'emploi de matériaux identiques à l'état d'origine est préconisé ;
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées et restaurées ou à défaut, remplacées par un modèle de même facture ;
- Les portes cochères doivent être conservées et le cas échéant restaurées.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction dans toutes les zones et sous-secteurs.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc.) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

1. Règle générale : nombre de places à réaliser

| Destinations | Sous-destinations | Règles de stationnement |
|---|---|---|
| HABITATION | Logement | <p>UAa ; UAb ; UAc ; UAg* : Logement de 1 à 2 pièces :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1,5 place par logement minimum <p>Logement de 3 pièces et plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places par logement minimum <p>UAg : 1 place par logement minimum <i>Les logements collectifs comprenant au moins 3 logements devront également respecter les règles inscrites en 3.1.2 règles spécifiques.</i></p> |
| | Hébergement | 1 place pour 4 logements minimum |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | Artisanat et commerce de détail | <p>1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. UAg uniquement : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. <i>Pour les constructions dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.</i> <i>Les places commandées sont interdites.</i></p> |
| | Restauration | |
| | Commerce de gros | <p>1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. <i>Les places commandées sont interdites.</i></p> |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <p>1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. <i>Les places commandées sont interdites.</i></p> |
| | Hôtel | <p>2 places pour 3 chambres minimum <i>Les places commandées sont interdites.</i></p> |
| | Autre hébergement touristique | <p><i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i></p> |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE | Industrie | <p>1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher <i>Au-dessus de 200 m² de surface de plancher, il sera imposé la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.</i> <i>Les places commandées sont interdites.</i></p> |
| | Entrepôt | |
| | Bureau | <p><i>A moins de 500 mètres des gares, il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m² de surface de plancher.</i> <i>A plus de 500 mètres des gares, il devra être réalisé 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher minimum.</i> <i>Les places commandées sont interdites.</i></p> |
| | Centre de congrès et d'exposition | <p><i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i></p> |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher |
| ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | <p><i>Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</i></p> |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| | Salles d'art et de spectacles | |
| | Équipements sportifs | |
| | Lieux de culte | |
| | Autres équipements recevant du public | |

2. Règles spécifiques

Les logements d'habitat collectif :

Pour les constructions comprenant 3 logements au moins :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 20% du nombre total de places de stationnement exigé.

En sous-secteur UAg uniquement :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 25% du nombre total de places de stationnement exigé.

Pour les constructions de plus de 30 logements, au minimum 70% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Dans le cas d'aménagements, de rénovation, d'une extension ou de surélévation de construction existante :

En cas de travaux de rénovation, aménagement, avec création de surface plancher dans le volume existant de la construction à destination d'habitation à la date d'approbation du présent règlement (le 08/10/2025), aucune place supplémentaire n'est exigée à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 08/10/2025) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

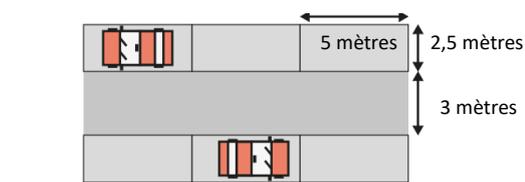
- Il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.
- les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

Toutefois, l'extension d'un logement disposant préalablement de 2 places de stationnement ne donne pas lieu à la réalisation de places supplémentaires si et seulement si, il n'est pas créé de nouveaux logements.

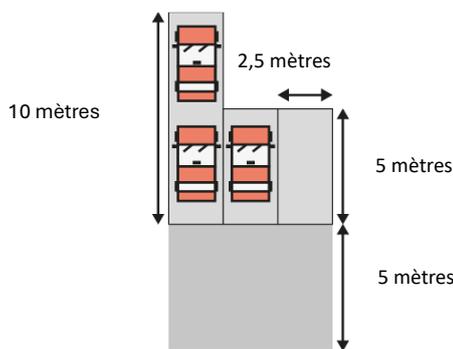
3. Normes techniques

Les dimensions d'une place de stationnement sont comptées de la façon suivante : 2,50 mètres de large sur 5,00 mètres de long par place. Une place est accessible lorsque le véhicule peut s'y garer depuis la rue en toute sécurité et sans manœuvre complexe.



Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées selon les caractéristiques et les normes minimales définies ci-contre.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.



Pour rappel, au titre de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme,

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Ces obligations ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs à ces exonérations.

3.2 – Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

En cas d'espaces de stationnement localisés en sous-sol, l'accès au local pourra se faire par ascenseur avec une profondeur de minimum 2,10 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Il devra être réalisé *a minima* :

- **0,75 m² minimum** par logement pour les logements de type T1 et T2 ;
- **1,5 m² minimum** par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Pour les constructions à destination de bureau :

Il est exigé *a minima* la création de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, d'industrie et équipements publics (hors établissements scolaires) :

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 10 employés.

Pour les autres sous-destinations des commerces, activités de services, et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (niveau primaire) :

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 12 élèves. Ces places de stationnement peuvent être créées soit en locaux clos, soit en surface.

Pour les constructions à destination d'équipements publics scolaires (collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur) :

Il est exigé *a minima* la création de 1 place pour 5 élèves.

Pour les autres destinations et sous destinations :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Rappel: En complément des dispositions ci-avant il est rappelé que le Code de la construction fixe des obligations en matière de stationnement vélos qui doivent être respectées par les projets. Ces dispositions sont issues d'un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et d'un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

3.3 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

1. Accès et voiries

Les accès :

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des déchets.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

Tous les projets ayant un accès à une route départementale sur la commune, les dispositifs d'entrées/sorties devront être à au moins 5 mètres de la voie afin de ne pas gêner la circulation des piétons/véhicules.

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Dans le cas d'une route départementale : si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée. Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Dans les autres cas : si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée. Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Largeur des accès :

La largeur des accès doit être de 3,50 mètres minimum.

Les voies nouvelles :

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (*cf. schéma « aire de retournement » dans le lexique*). La largeur d'emprise est de 5 mètres minimum.

La largeur d'une voie nouvelle devra être :

- de 6 mètres pour les voies en sens unique et en impasse (l'obligation de créer une aire de retournement est déjà prévue pour les impasses de plus de 20 mètres de long).
- de 8 mètres minimum pour les voies en double sens (avec les deux trottoirs compris).

2. Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement et eaux pluviales

La prise en charge des eaux usées, pluviales et effluents unitaires doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du règlement communautaire de l'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales de Val Parisis en vigueur.

Le règlement du service de l'assainissement collectif de Val Parisis complète les règlements départementaux et syndicaux existants, notamment les règlements d'assainissement collectif et des eaux pluviales :

- du département du Val-d'Oise ;
- du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien (SIARE) ;
- du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

De plus, les zonages réglementaires, tels que zonage d'assainissement, zonage des eaux pluviales, zonage des zones humides devront être pris en compte.

En cas de désaccord entre les prescriptions des différents règlements, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Pour l'ensemble du territoire, les eaux pluviales doivent être gérées dans l'enceinte de la parcelle.

Précisions concernant les eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

Précisions concernant eaux pluviales

Pour tout projet d'aménagement susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, le porteur de projet doit respecter les principes suivants de manière cumulative :

- gérer prioritairement les eaux pluviales en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), en privilégiant la mise en place de techniques de gestion « à la source » adaptées au contexte local ;
- pour les petites pluies courantes (correspondant à environ 8mm), assurer un rejet « 0 » vers les eaux douces superficielles ;
- pour les pluies générant des ruissellements excédentaires ne pouvant pas être gérés à la source : prévoir l'aménagement et l'équipement des terrains permettant un rejet « limité » vers les eaux douces superficielles

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »).

Il peut être dérogé au principe du rejet « 0 » exposé ci-dessus, si des difficultés ou impossibilités techniques le justifient (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes - gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, à la protection de la nappe thermique, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie).

Lorsqu'il est démontré que les conditions de la dérogation sont remplies, il conviendra de minimiser le rejet admis vers les eaux douces superficielles et, dans tous les cas, de ne pas dépasser les valeurs spécifiées par les zonages « assainissement » en vigueur.

Il est fortement conseillé à tout porteur de projet (ou bureau d'étude) de se rapprocher, le plus en amont possible, et même dès l'émergence d'un projet, du service de police de l'eau compétent et de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, ainsi que de la collectivité en charge de l'assainissement sur le territoire, qui pourront alors l'accompagner dans la compréhension et le respect de la réglementation et des objectifs environnementaux, faciliter l'élaboration, et donc l'instruction, de son dossier loi sur l'eau, lui proposer les aides financières auxquelles il peut avoir droit.

Une guide technique francilien « bien gérer les eaux de pluie » a été annexé au PLU.

Dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Pour tout projet d'aménagement, il est recommandé l'installation de dispositif de récupération des eaux pluviales de type tonnes à eau à enterrer...

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain. Le raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) ne doit pas s'effectuer en façade.

La gestion des déchets :

Nonobstant toute règle fixée dans le présent règlement, les dispositifs de gestion des déchets ménagers et assimilés doivent être strictement conformes aux instructions de la dernière mise à jour du règlement de collecte du Syndicat de collecte. Concernant les points de collecte, il est rappelé que le pétitionnaire devra également se conformer aux annexes du règlement de collecte notamment pour les encombrants et les bornes enterrées.

Les locaux pour les déchets du quotidien :

- Mise en place de points d'apport volontaire :

Pour tous les programmes comportant 50 logements et plus (ou programmes de moins de 50 logements comprenant un ou des commerces), il sera exigé la création de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération à l'exclusion du domaine public.

Les Points d'Apport Volontaire (PAV) permettent la collecte de différents flux : ordures ménagères, emballages papiers recyclables, verre et déchets alimentaires. Les projets de nouvelle construction et de rénovation peuvent envisager la mise en place de PAV.

Pour les programmes comportant moins de 50 logements, les équipements devront être placés prioritairement sur le domaine privé, en limite de l'espace public, ou à défaut sur le domaine public en cas d'impossibilité sur le domaine privé, avec l'accord de la ville. Dans ce cas, le pétitionnaire devra démontrer cette impossibilité avant toute demande d'implantation.

Recommandations sur le choix de l'emplacement :

- A proximité des sorties d'immeuble et sur le cheminement des piétons
- Distance des fenêtres d'au moins 10m
- Eloigné de 80m des logements desservis au maximum
- Absence d'obstacles aériens ou verticaux
- Absence de réseaux de concessionnaires
- Absence de places de stationnement de véhicules légers devant les conteneurs
- Accessible depuis une voirie lourde
- Largeur de la voirie d'au moins 3,50m pour permettre l'accès au véhicule de collecte
- Distance de 5m maximum de la voirie entre le centre d'ancrage et le fil d'eau de la voirie
- Dispositif anti-stationnement tel que les bornes demi-sphères pour empêcher tout stationnement autour des conteneurs

Tout obstacle tel que clôture, muret devra être à une distance d'au moins 1 mètre de la plateforme des conteneurs.

- Mise en place de plateformes de conteneurs :

Pour toute nouvelle construction ou réhabilitation de logements collectifs (à partir de 2 logements) en toute zone, et pour toute construction à destination de commerces, activités de services et autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire au sein de la zone UAE : Il doit être prévu sur la parcelle du projet des lieux spécifiques (Local intérieur, extérieur ou abri) pour l'entreposage des bacs d'ordures ménagères, de la collecte sélective et du verre le cas échéant.

Le local à déchets doit être au rez-de-chaussée avec ouverture du local vers l'extérieur. Pour les opérations de 30 logements minimum, il doit être obligatoirement séparé du lieu de stockage des encombrants.

Les locaux pour encombrants :

Il est recommandé la mise en place d'un espace de présentation des encombrants sur la parcelle privée ou sur le domaine public et accessible aux véhicules de collecte, sans encombrer la circulation des piétons, cyclistes et poussettes et PMR.

Le camion de collecte devra impérativement pouvoir accéder à l'espace de présentation des déchets sans aucune contrainte et avoir un accès direct aux bacs et aux encombrants. En cas de stationnement sauvage et gênant identifiés dans cette rue, des aménagements type demi-lunes, bordures anti-stationnement, marquage au sol avec ligne jaune et panneau d'interdiction de stationner devront être déployés.

En zone UA (hors sous-secteur UA_g) : pour toute opération de 30 logements minimum, ainsi que dans les projets de rénovation, il devra être prévu un local spécifique réservé au stockage des objets encombrants issus des ménages. Le local réservé au stockage des objets encombrants doit être installé en rez-de-chaussée ou en extérieur sur le domaine privé et accessible depuis le domaine public.

La règle générale de calcul de la surface des locaux encombrants est la suivante : 10 m² pour 30 logements et 0,25m² pour chaque logement supplémentaire. Dans tous les cas, la surface minimum d'un projet de local encombrants ne doit pas être inférieure à 5m².

En sous-secteur UA_g uniquement : pour toute opération de 30 logements minimum, ainsi que dans les projets de rénovation, il devra être prévu un local spécifique réservé au stockage des objets encombrants issus des ménages. Le local réservé au stockage des objets encombrants doit être installé en rez-de-chaussée, en extérieur ou en sous-sol sur le domaine privé et accessible depuis le domaine public.

La règle générale de calcul de la surface des locaux encombrants est la suivante : 10 m² pour 30 logements et 0,25m² pour chaque logement supplémentaire. Dans le cas où le projet prévoit des hébergements, le calcul se fait de la manière suivante : 1 logement équivaut à 2 hébergements. Dans tous les cas, la surface minimum d'un projet de local encombrants ne doit pas être inférieure à 5m².

Locaux ordures ménagères

Pour tous les programmes comportant moins de 50 logements, il sera exigé un local poubelle intégrée dans le volume de la construction avec accès direct sur la voie sur laquelle s'effectue le ramassage.

En sous-secteur UA_g uniquement : il peut être dérogé à cette règle dans le cas d'une mise en place d'une borne d'apport volontaire (BAV)

Pour toute nouvelle construction ou réhabilitation de logements individuels et collectifs, une solution de gestion des biodéchets par compostage et/ou conteneurs roulants sera appréciée sur l'assiette du terrain.

ZONE UB

La zone UB délimite les quartiers dédiés principalement à l'habitat de type pavillonnaire. Elle est composée de trois sous-secteurs : UBa pour l'habitat pavillonnaire diffus ; UBb pour l'habitat pavillonnaire structuré et UBc pour le quartier spécifique du Drain. Le règlement doit permettre de préserver les caractéristiques de ces secteurs tout en autorisant une évolution maîtrisée des constructions.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

| DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS | | | | | |
|---|--|------------------|------------|--|---|
| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... | |
| Habitation | Logement | | | | |
| | Hébergement | UBa ; UBc | UBb | | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | | | UBa : uniquement le long du linéaire actif à protéger et/ou à développer identifié sur le règlement graphique. | |
| | Restauration | | | | |
| | Commerce de gros | | | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | UBa ; UBc | | | UBa : uniquement le long du linéaire actif à protéger et/ou à développer identifié sur le règlement graphique. UBb : Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 100 m ² . L'activité ne doit pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation. |
| | Hôtels | | | | |
| | Autres hébergements touristiques | | | | |
| | Cinéma | | | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire | Industrie | | | | |
| | Entrepôt | | | | |
| | Bureau | UBa ; UBc | | UBb : Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 100 m ² . L'activité ne doit pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation. | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | | |
| | Équipements sportifs | | | | |
| | Lieux de culte | | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | | |
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitation agricole | | | | |
| | Exploitation forestière | | | | |

1.2 - Sont également autorisés sous-conditions :

- 1) **Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation** sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- 2) **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

1.3 - Sont également interdits :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...)
- Les constructions de plus de 4 logements à destination d'habitation

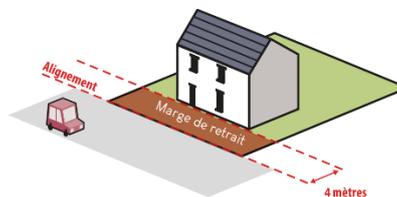
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 - Règle générale :

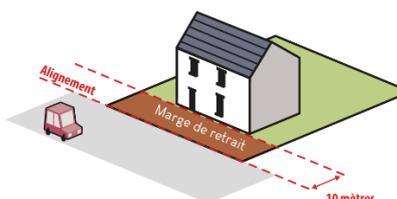
En sous-secteurs UBa ; UBb :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



En sous-secteur UBc :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



2.1.2 - Règles particulières :

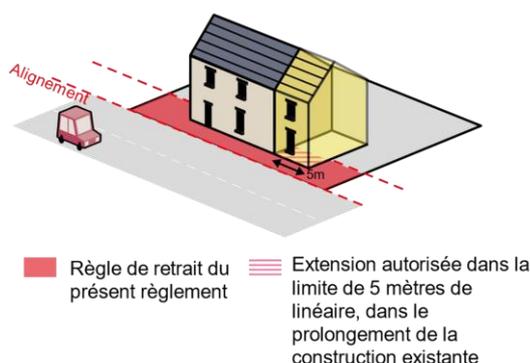
Distance de retrait spécifique pour les constructions à destination d'habitation :

En vis-à-vis de la RD14 : Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

En vis-à-vis de la RD106 : Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes à la règle générale. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.



Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale :

En sous-secteur UBa :

Pour la destination habitation :

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives latérales.

Pour les autres destinations autorisées le long du linéaire actif :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Distances de retrait à respecter :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 4 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 2,5 mètres.**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

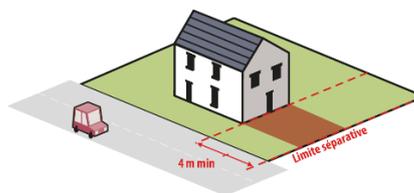
En sous-secteur UBb :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum (si aucune vue n'est créée) ou en retrait :

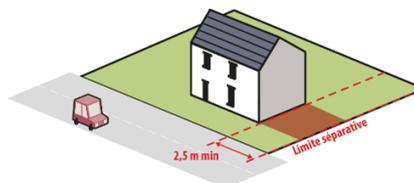
- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 4 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 2,5 mètres.**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

En cas de vue :



En absence de vue :



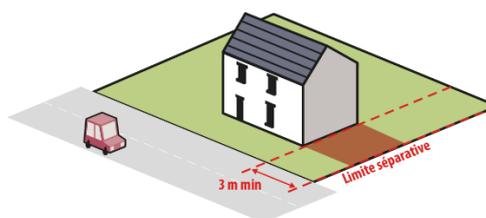
En sous-secteur UBc :

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives latérales :

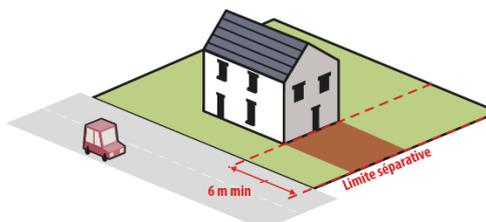
- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 6 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 3 mètres.**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

En absence de vue :



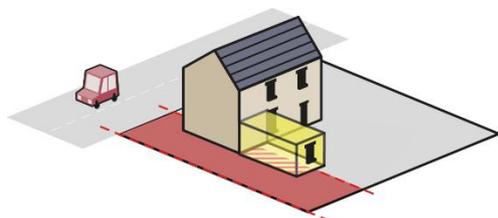
En cas de vue :



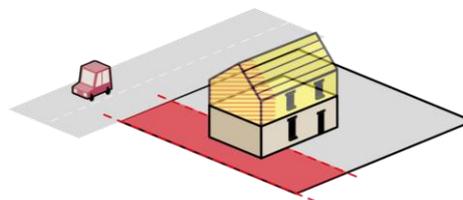
2.2.2 - Règles particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat.



■ Règle de retrait du présent règlement



■ Règle de retrait du présent règlement ■ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Si l'extension de la construction existante crée une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter la règle générale.

Terrains étroits existants :

Uniquement en UBa : pour les terrains étroits (largeur inférieure ou égale à 10 m) existants à la date d'approbation du PLU (08/10/2025) : les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une limite séparative latérale. La distance de retrait de la règle générale doit être respectée.

Distance de retrait spécifique :

En vis-à-vis de la voie ferrée : les nouvelles constructions à destination d'habitation sont interdites dans une bande de 20 mètres par rapport à la voie ferrée

Constructions annexes : Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au point le plus haut de la construction peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Les piscines : les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

Aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Il n'est pas fixé de règle.

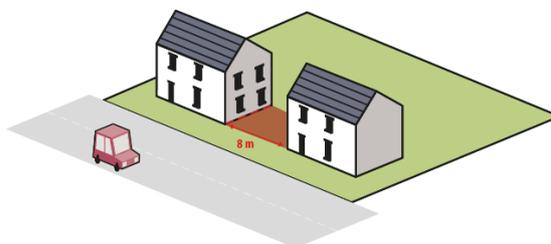
2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale :

En sous-secteur UBa :

Pour la destination habitation :

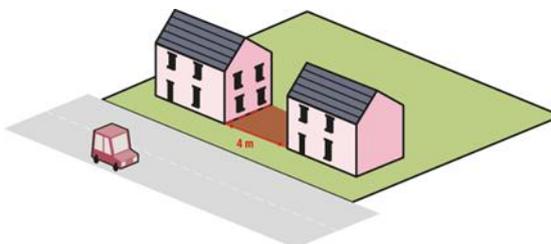
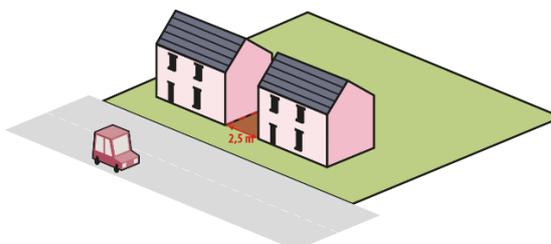
Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment la plus élevée (L=H), avec un minimum de 8 mètres.



Pour les autres destinations autorisées le long du linéaire actif :

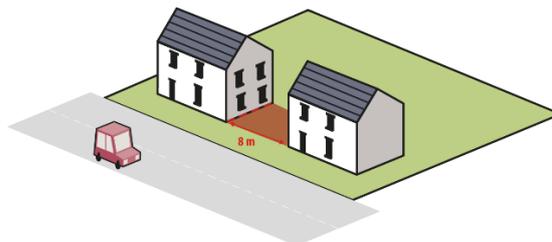
Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à :

- L=H avec **4 mètres minimum si vue**.
- L=H/2 avec **2,5 mètres minimum en absence de vue**



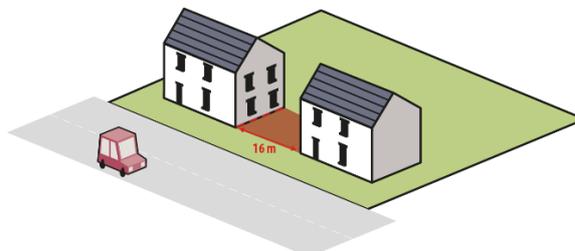
En sous-secteur UBb :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment la plus élevée ($L=H$), **avec un minimum de 8 mètres.**



En sous-secteur UBc :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment la plus élevée ($L=H$), **avec un minimum de 16 mètres.**



2.3.2 - Règles particulières :

Distance de retrait spécifique :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes et de ne pas créer de nouvelles vues,

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres.**

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

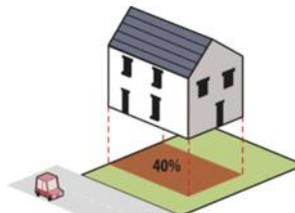
2.4.1 - Règle générale :

En sous-secteur UBa :

Pour la destination habitation :

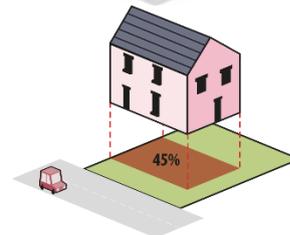
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise maximale des constructions par bâtiment isolé est fixée à 150 m².



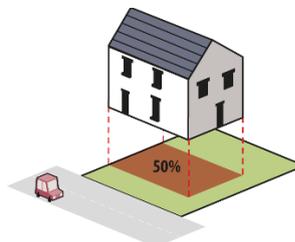
Pour les autres destinations autorisées le long du linéaire actif :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **45 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



En sous-secteur UBb :

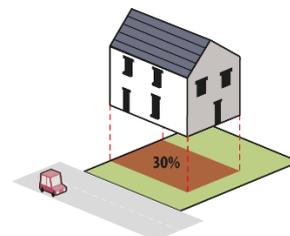
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



En sous-secteur UBc :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise maximale des constructions par bâtiment isolé est fixée à 150 m².



2.4.2 - Règles particulières :

Emprise au sol spécifique :

Constructions annexes : l'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 10 m² maximum.

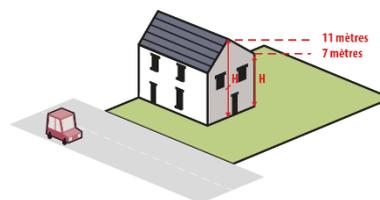
Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **11 mètres** au faîtage **soit R+1+C maximum**.



2.5.2 - Règles particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 08/10/2025) ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 08/10/2025).

Hauteur spécifique :

Constructions annexes : la hauteur maximale au point le plus haut des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 - Règle générale :

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 5 mètres.

En sous-secteur UBa :

Pour la destination habitation :

50% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Pour les autres destinations autorisées le long du linéaire actif :

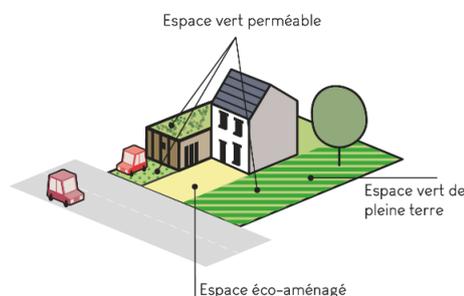
25% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

En sous-secteur UBb :

30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

En sous-secteur UBc :

60% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.



2.6.2 - Règles particulières :

Les aires de stationnement :

Les matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales devront être privilégiés pour le traitement des espaces de stationnement.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m². Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, et au-delà des exigences de la règle générale, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les essences végétales :

Une liste des essences à privilégier et à proscrire est annexée au présent règlement.

2.7 - Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 14. Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 15. Le stationnement vélos : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.2 – Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 16. Le stationnement vélos : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.3 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 17. Conditions de desserte des terrains et les réseaux.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

ZONE UC

La zone UC délimite les résidences d'habitat collectif : elles doivent conserver dans l'avenir leurs caractéristiques actuelles.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

| DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS | | | | |
|---|--|-----------------------|------------|--|
| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
| Habitation | Logement | | | |
| | Hébergement | | | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | | | Dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m ² . L'activité ne doit pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation. |
| | Restauration | | | |
| | Commerce de gros | | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | Dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m ² . L'activité ne doit pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation. |
| | Hôtels | | | |
| | Autres hébergements touristiques | | | |
| | Cinéma | | | |
| | Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire | Industrie | | |
| Entrepôt | | | | |
| Bureau | | | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | | | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | |
| | Équipements sportifs | | | |
| | Lieux de culte | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | |
| | Exploitations agricoles et forestières | Exploitation agricole | | |
| Exploitation forestière | | | | |

1.2 - Sont également autorisés sous-conditions :

- 1) **Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation** sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- 2) **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

1.3 – Sont également interdits :

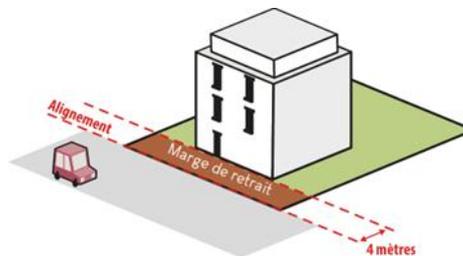
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...)

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 - Règle générale :

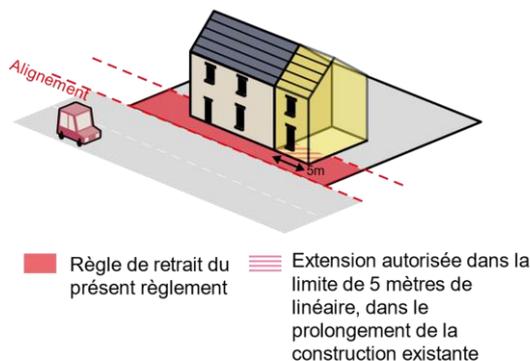
Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



2.1.2 - Règles particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes à la règle générale. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.



Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.

Distance de retrait spécifique pour les constructions à destination d'habitation :

En vis-à-vis de la RD14 : Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

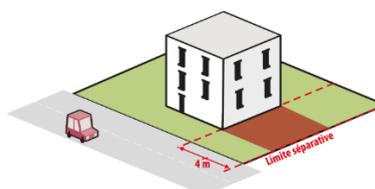
2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Distances de retrait à respecter :

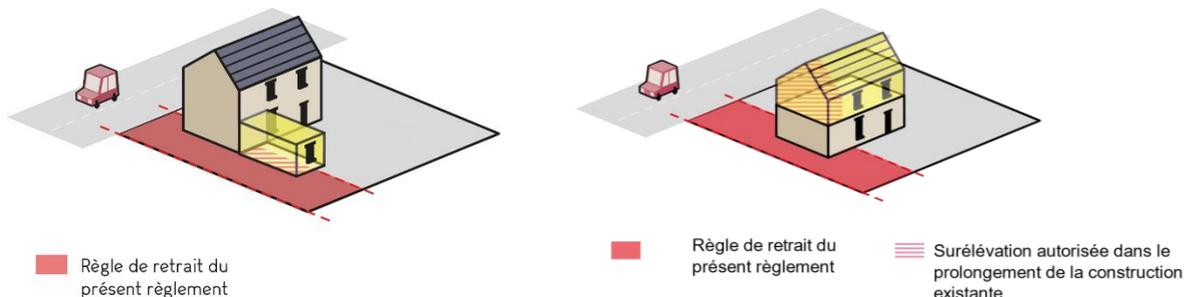
La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 4 mètres**.



2.2.2 - Règles particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat.



Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Si l'extension de la construction existante crée une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter la règle générale.

Distance de retrait spécifique :

Constructions annexes : Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au point le plus haut de la construction peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Les piscines : les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

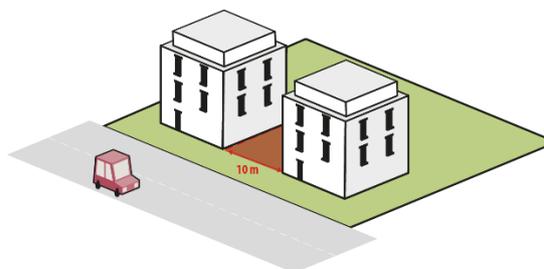
Aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Il n'est pas fixé de règle.

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

2.3.1 - Règle générale :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment la plus élevée (L=H), **avec un minimum de 10 mètres**.



2.3.2 - Règles particulières :

Distance de retrait spécifique :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes et de ne pas créer de nouvelles vues,

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Les climatiseurs et pompes à chaleur :

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés à une distance minimale au moins égale à la hauteur (L=H) de la façade de la construction la plus haute avec un minimum de **10 mètres**. Leur unité extérieure doit faire l'objet d'une protection phonique extérieure.

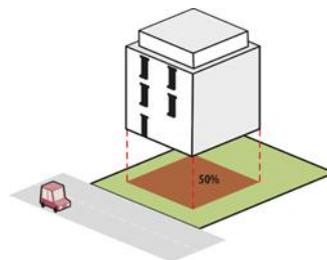
Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 - Règle générale :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



2.4.2 - Règles particulières :

Emprise au sol spécifique :

Constructions annexes : l'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 10 m² maximum.

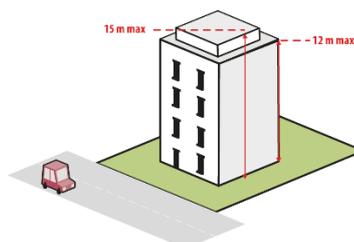
Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 mètres** à l'égout du toit et **15 mètres** au faitage ou à l'acrotère **soit R+3+C/A maximum**.



2.5.2 - Règles particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 08/10/2025) ne respecte pas la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 08/10/2025).

Hauteur spécifique :

Constructions annexes : la hauteur maximale au point le plus haut des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 - Règle générale :

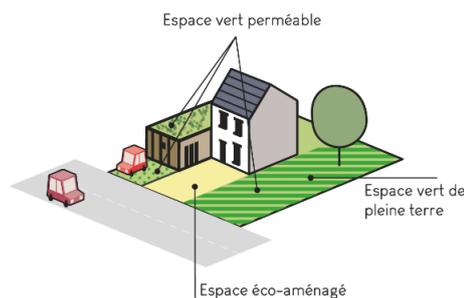
Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 5 mètres.

25% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.



2.6.2 - Règles particulières :

Les aires de stationnement :

Les matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales devront être privilégiés pour le traitement des espaces de stationnement.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m². Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, et au-delà des exigences de la règle générale, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Les essences végétales :

Une liste des essences à privilégier et à proscrire est annexée au présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

2.7 - Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 14. Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 15. Le stationnement des véhicules motorisés : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.2 – Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 16. Le stationnement vélos : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.3 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 17. Conditions de desserte des terrains et les réseaux.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

ZONE UE –

La zone UE correspond aux principaux équipements de la commune (scolaires, culturels, de loisirs), qui nécessitent des règles particulières adaptées aux besoins des équipements.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS
1.1 Tableau des destinations et sous-destinations

| DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS | | | | |
|---|--|------------|------------|--|
| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
| Habitation | Logement | | | À conditions d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, |
| | Hébergement | | | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | | | |
| | Restauration | | | |
| | Commerce de gros | | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | |
| | Hôtels | | | |
| | Autres hébergements touristiques | | | |
| | Cinéma | | | |
| | | | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire | Industrie | | | |
| | Entrepôt | | | |
| | Bureau | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | |
| | Équipements sportifs | | | |
| | Lieux de culte | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | |
| | | | | |
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitation agricole | | | |
| | Exploitation forestière | | | |

1.2 - Sont également autorisés sous-conditions :

- **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- **La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement** sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Sous réserve de motifs techniques, architecturaux ou d'intégration dans le site dûment justifiés, des dispositions peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers, etc.), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

1.3 – Sont également interdits :

- Les constructions de toute nature dans les zones non aedificandi de 10 mètres de largeur, délimitées sur le plan de zonage de part et d'autre des talwegs (axes de ruissellement) du Bocquet et de Malassis,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...)

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 - Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle.

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

2.3.1 - Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 - Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 - Règle générale :

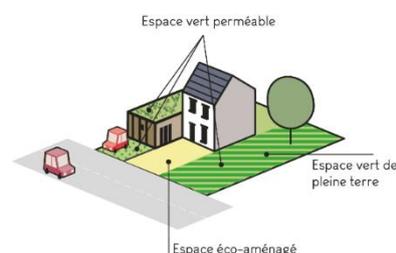
Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 5 mètres.

15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.



2.6.2 - Règles particulières :

Les aires de stationnement :

Les matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales devront être privilégiés pour le traitement des espaces de stationnement.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m². Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

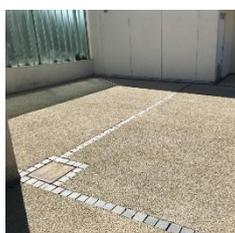
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, et au-delà des exigences de la règle générale, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Les essences végétales :

Une liste des essences à privilégier et à proscrire est annexée au présent règlement.

2.7 - Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 14. Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 15. Le stationnement des véhicules motorisés : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.2 – Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 16. Le stationnement vélos : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.3 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 17. Conditions de desserte des terrains et les réseaux.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

ZONE UAE

La zone UAE correspond aux zones d'activités économiques. Le règlement doit prendre en compte les activités et permettre des évolutions adaptées aux besoins des entreprises. Elle est composée de trois sous-secteurs : UAE1 pour le développement d'activités industrielles et logistiques ; UAE2 pour le développement d'activités commerciales et UAE3 ouvertes à toutes les activités économiques.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

| DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS | | | | |
|---|---|------------|--------------------|---|
| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
| Habitation | Logement | | | À conditions d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, |
| | Hébergement | | | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | | UAE ; UAE2 et UAE3 | UAE1 : à condition d'être liée à de l'artisanat. |
| | Restauration | | UAE ; UAE2 et UAE3 | UAE1 : à condition de répondre aux besoins en restauration de la zone. |
| | Commerce de gros | | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | UAE ; UAE2 et UAE3 | UAE1 : Uniquement les constructions à destination de la formation professionnelle si liée à des activités économiques présentes sur la zone. |
| | Hôtels | UAE1 | UAE ; UAE2 et UAE3 | |
| | Autres hébergements touristiques | UAE1 | UAE ; UAE2 et UAE3 | |
| | Cinéma | | | à condition d'être situés en dehors du rayon de 600 mètres délimité sur le document graphique autour des activités de stockage de gaz inflammables Par ailleurs, le document graphique délimite un périmètre de 200 mètres autour des activités de stockage de gaz inflammables correspondant à la zone des projections probables. |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire | Industrie | | UAE ; UAE1 et UAE3 | UAE2 : sont autorisées les constructions de locaux à destination d'une activité industrielle sous condition que l'activité soit compatible avec le caractère à dominante commerciale de la zone, que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, risques industriels,...) et aggravation des conditions de circulation, et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes. |
| | Entrepôt | | UAE | UAE1 et UAE3 : entrepôts autorisés jusqu'à 10 000m² sauf pour les activités de stockage de véhicules hors d'usage qui restent interdits en raison des nuisances et pollution entraînées par ce type d'activité (article R151-30 du code de l'urbanisme). UAE2 : entrepôts autorisés jusqu'à 2000 m² uniquement s'ils sont liés aux besoins |

| | | | | |
|---|--|------|--------------------|--|
| | | | | de stockage des activités commerciales de la zone. |
| | Bureau | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | UAE1 | UAE ; UAE2 et UAE3 | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | à condition d'être situés en dehors du rayon de 600 mètres délimité sur le document graphique autour des activités de stockage de gaz inflammables Par ailleurs, le document graphique délimite un périmètre de 200 mètres autour des activités de stockage de gaz inflammables correspondant à la zone des projections probables. |
| | Équipements sportifs | | | |
| | Lieux de culte | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | à condition d'être situés en dehors du rayon de 600 mètres délimité sur le document graphique autour des activités de stockage de gaz inflammables Par ailleurs, le document graphique délimite un périmètre de 200 mètres autour des activités de stockage de gaz inflammables correspondant à la zone des projections probables. |
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitation agricole | | | |
| | Exploitation forestière | | | |

1.2 - Sont également autorisés sous-conditions :

- 1) **Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation** sont autorisées dans la mesure où les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- 2) **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- 3) **Les établissements recevant du public** sont autorisés à condition d'être situés en dehors du rayon de 600 mètres délimité sur le document graphique autour des activités de stockage de gaz inflammables (entreprise Logigaz Nord – ZI les Marcots). Par ailleurs, le document graphique délimite un périmètre de 200 mètres autour des activités de stockage de gaz inflammables correspondant à la zone des projections probables.

1.3 – Sont également interdits :

- L'installation des caravanes sauf caravanes isolées, non habitées et stationnées sur le terrain de son propriétaire, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...)

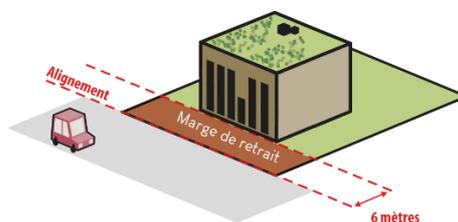
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

En vis-à-vis de la RD14 : Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement

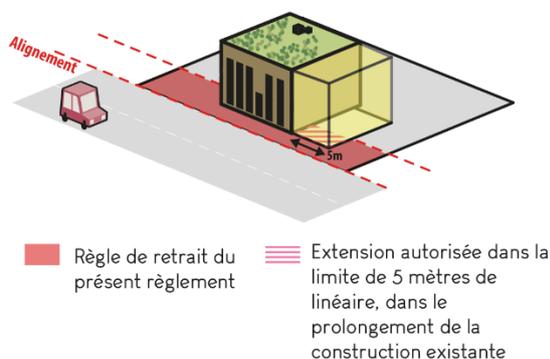


2.1.2 - Règles particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions de constructions existantes non conformes à la règle générale. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

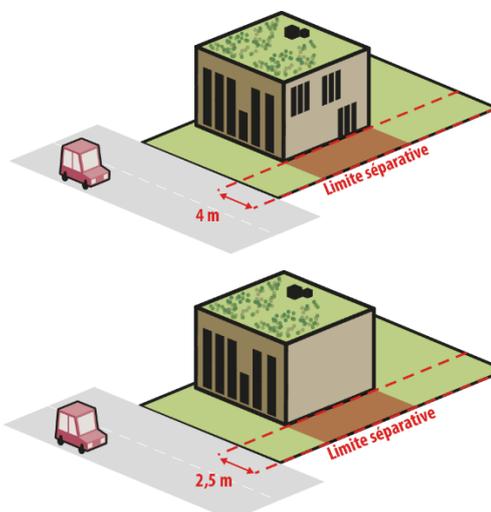
2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées sur une **limite séparative latérale maximum** (si aucune vue n'est créée) ou en retrait :

Distances de retrait à respecter :

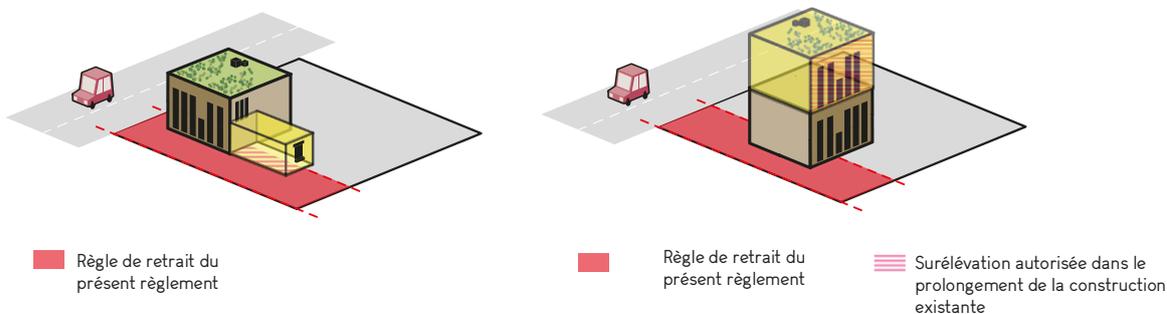
- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 4 mètres**.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 2,5 mètres**.



2.2.2 - Règles particulières :

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat.



Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Si l'extension de la construction existante crée une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter la règle générale.

Distance de retrait spécifique :

Constructions annexes : Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au point le plus haut de la construction peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En limite avec la zone UA ; UB et UC : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre la construction et la limite séparative concernée doit être au moins égale à **10 mètres**.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

Aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

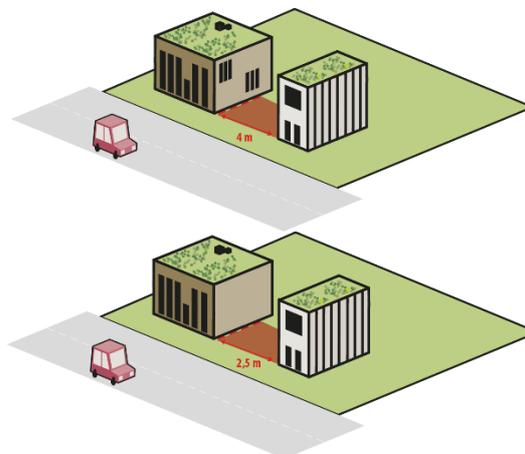
Il n'est pas fixé de règle.

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

2.3.1 - Règle générale :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à :

- L=H avec **4 mètres minimum si vue.**
- L=H/2 avec **2,5 mètres minimum en absence de vue**



2.3.2 - Règles particulières :

Distance de retrait spécifique :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes et de ne pas créer de nouvelles vues,

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

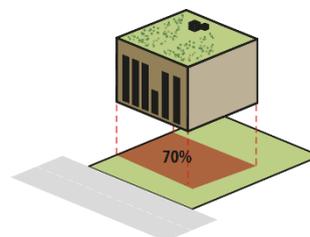
Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 - Règle générale :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **70 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



2.4.2 - Règles particulières :

Emprise au sol spécifique :

Constructions annexes : l'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 10 m² maximum.

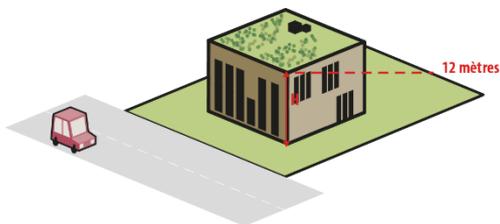
Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 mètres** au faitage ou à l'acrotère



2.5.2 - Règles particulières :

Hauteur spécifique :

Constructions annexes : la hauteur maximale au point le plus haut des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 - Règle générale :

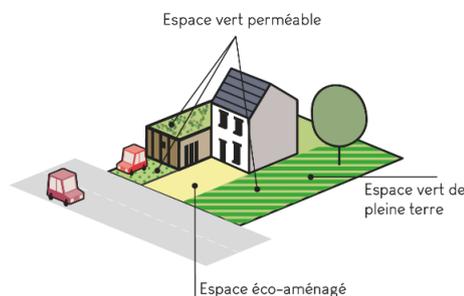
Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 5 mètres.

20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.



2.6.2 - Règles particulières :

Les aires de stationnement :

Les matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales devront être privilégiés pour le traitement des espaces de stationnement.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements :

- Un arbre doit être planté au moins tous les 200 m². Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés ;
- Au minimum 50 % des places de stationnement devront obligatoirement être traités par des matériaux perméables.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, et au-delà des exigences de la règle générale, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Les essences végétales :

Une liste des essences à privilégier et à proscrire est annexée au présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

2.7 - Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 14. Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 15. Le stationnement des véhicules motorisés : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés ci-dessous dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent :

- Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements : toutes les places de stationnement pour les véhicules légers devront obligatoirement être traités par des matériaux perméables.

3.2 – Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 16. Le stationnement vélos : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.3 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 17. Conditions de desserte des terrains et les réseaux.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

ZONE UP

La zone UP correspond aux secteurs de projet de logements en renouvellement urbain sur les abords de la RD14. Cette zone est composée de 6 sous-secteurs (UP1 ; UP2 ; UP3 ; UP4 ; UP5 ; UP6) chacun encadré par une OAP sectorielle.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS
1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

| DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS | | | | |
|---|--|------------|------------|---|
| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
| Habitation | Logement | | | Conditionnée par la réalisation du nouveau groupe scolaire (secteur 1AUe) |
| | Hébergement | | | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | | | |
| | Restauration | | | |
| | Commerce de gros | | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | |
| | Hôtels | | | |
| | Autres hébergements touristiques | | | |
| | Cinéma | | | |
| | | | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire | Industrie | | | |
| | Entrepôt | | | |
| | Bureau | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | |
| | Équipements sportifs | | | |
| | Lieux de culte | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | |
| | | | | |
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitation agricole | | | |
| | Exploitation forestière | | | |

1.2 – Sont également autorisés sous-conditions :

- 1) **Dans l'ensemble de la zone UP**, les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que lorsque le projet du nouveau groupe scolaire dans le secteur 1AUe sera réalisé.
- 2) **Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation** sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- 3) **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

1.3 – Sont également interdits :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...)

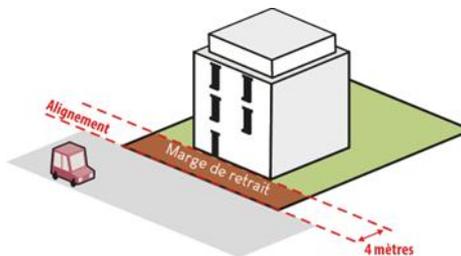
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 - Règle générale :

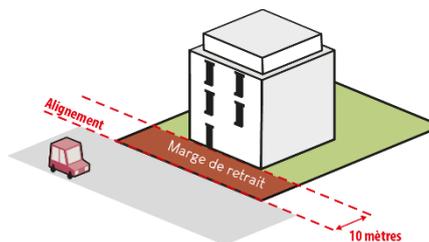
En sous-secteur UP1 :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'alignement et/ou dans le prolongement des constructions existantes à proximité.



En sous-secteurs UP2 et UP6 :

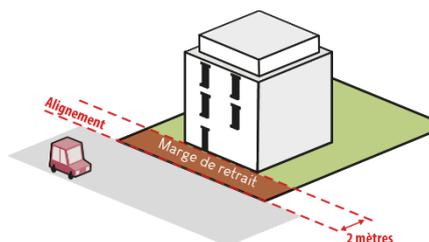
Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



En sous-secteur UP4 :

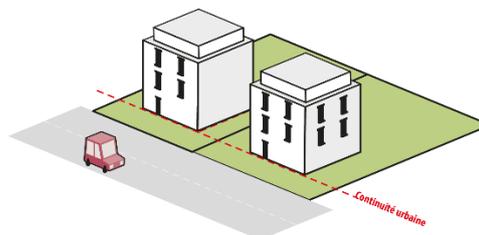
Les constructions doivent être implantées en retrait de **2 mètres** minimum par rapport à l'alignement

En vis-à-vis de la RD14 : Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement



En sous-secteur UP3 :

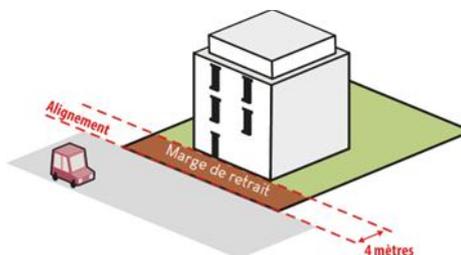
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement de manière à constituer un front bâti avec une construction existante à proximité.



En sous-secteur UP5 :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

En vis-à-vis de la RD14 : Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



2.1.2 - Règles particulières :

Les linéaires d'implantation spécifique par rapport à l'alignement :

Dans le cas où un linéaire d'implantation spécifique est identifié sur le plan de zonage, et en dérogation avec les règles générales fixées 2.1- *Implantation des constructions par rapport à l'alignement*, les nouvelles constructions peuvent être implantées soit sur le linéaire, soit en retrait du linéaire.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale :

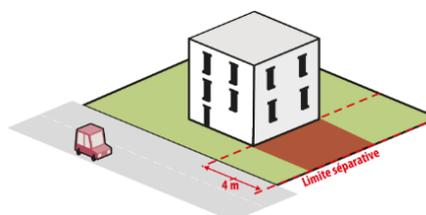
En sous-secteur UP1 :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (si aucune vue n'est créée) ou en retrait :

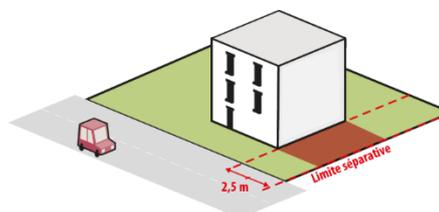
- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de la limite de fond de parcelle

En cas de vue :



En absence de vue :



En sous-secteur UP2 :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 4 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 2,5 mètres.**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.

Uniquement en limite avec la zone UAc : s'il existe une construction implantée sur la limite séparative latérale sur le terrain contigu, la construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.

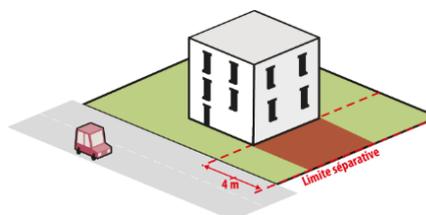
En sous-secteur UP3 :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (si aucune vue n'est créée) ou en retrait :

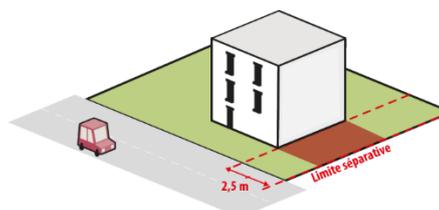
- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 4 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 2,5 mètres.**

Si la construction est implantée sur une limite séparative latérale, et qu'il existe une construction implantée sur le terrain contigu, la nouvelle construction doit être adossée à la construction existante, dans son prolongement.

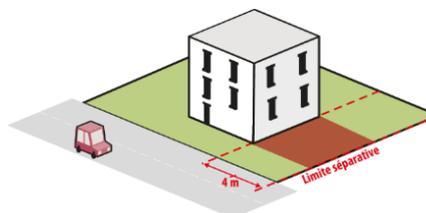
En cas de vue :



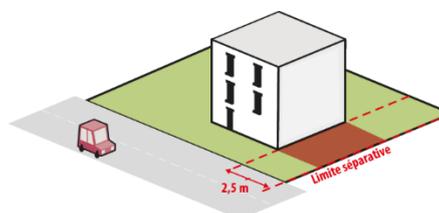
En absence de vue :



En cas de vue :



En absence de vue :



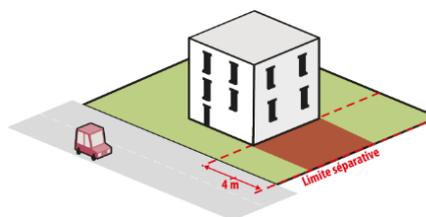
En sous-secteur UP4 :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative maximum (si aucune vue n'est créée) ou en retrait :

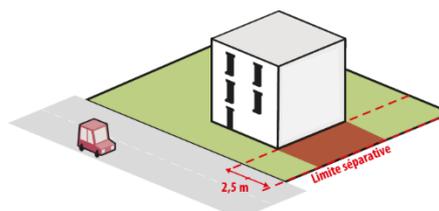
- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 4 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 2,5 mètres.**

Si la construction est implantée sur une limite séparative latérale, et qu'il existe une construction implantée sur le terrain contigu, la nouvelle construction doit être adossée à la construction existante, dans son prolongement.

En cas de vue :



En absence de vue :

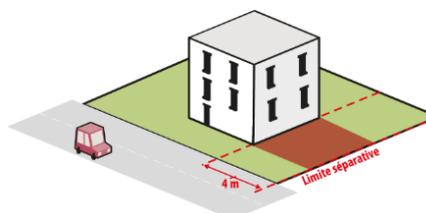


En sous-secteur UP5 :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (si aucune vue n'est créée) ou en retrait :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 4 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 2,5 mètres.**

En cas de vue :



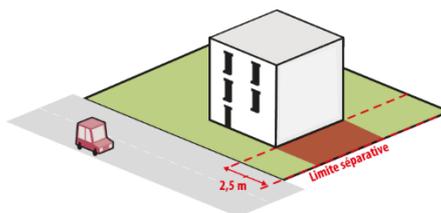
En absence de vue :

En sous-secteur UP6 :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), **avec un minimum de 4 mètres.**
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) **avec un minimum de 2,5 mètres.**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.



2.2.2 - Règles particulières :

Distance de retrait spécifique :

Constructions annexes : Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au point le plus haut de la construction peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Les piscines : les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres.**

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

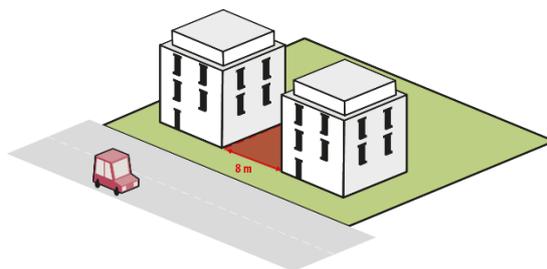
Aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Il n'est pas fixé de règle.

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

2.3.1 - Règle générale :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment la plus élevée (L=H), avec un minimum de 8 mètres.



2.3.2 - Règles particulières :

Distance de retrait spécifique :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

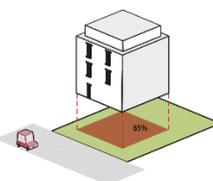
Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 - Règle générale :

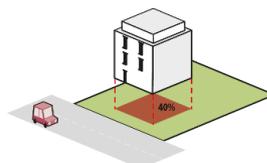
En sous-secteur UP1 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **65 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



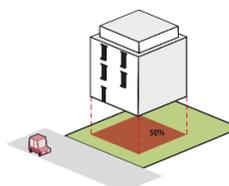
En sous-secteur UP2 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



En sous-secteur UP3 ; UP4 ; UP5 et UP6 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



2.4.2 - Règles particulières :

Emprise au sol spécifique :

Constructions annexes : l'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 10 m² maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

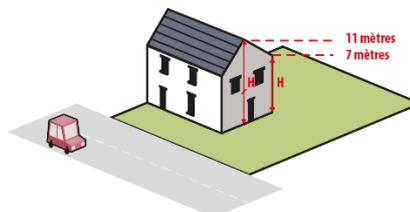
Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale :

En sous-secteur UP1 :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **11 mètres** au faitage **soit R+1+C maximum**.

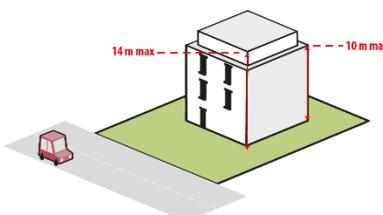


En sous-secteurs UP2 :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **10 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **14 mètres** au faitage ou à l'acrotère **soit R+2+C/A maximum**.

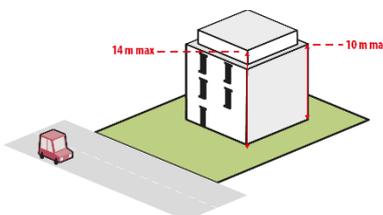
Un dépassement de hauteur ponctuel est accordé pour la réalisation d'un bâtiment signal identifié dans l'OAP sectorielle site 2 dans la limite de R+3+C/A et 17 mètres au point le plus haut maximum.

En dehors du bâtiment signal autorisé, dans une bande de 30 mètres comptée perpendiculairement à la voie ferrée, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser une hauteur maximale 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faitage soit R+1+C maximum.



En sous-secteur UP3 ; UP4 :

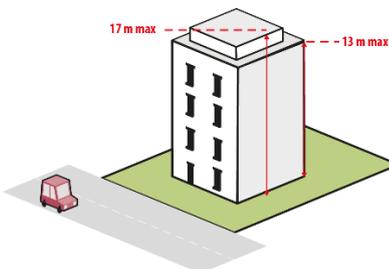
La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **10 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **14 mètres** au faitage ou à l'acrotère **soit R+2+C/A maximum**.



En sous-secteur UP5 :

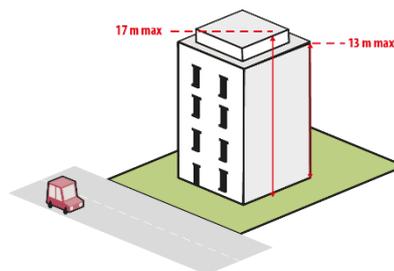
La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **13 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **17 mètres** au faitage ou à l'acrotère **soit R+3+C/A maximum**.

En limite avec la zone UB, dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement en vis-à-vis de cette ou ces limite(s) séparative(s), les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage ou à l'acrotère soit R+1+C/A.



En sous-secteur UP6 :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **13 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **17 mètres** au faitage ou à l'acrotère **soit R+3+C/A maximum**.



2.5.2 - Règles particulières :

Hauteur spécifique :

Constructions annexes : la hauteur maximale au point le plus haut des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 - Règle générale :

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 5 mètres.

En sous-secteur UP1 :

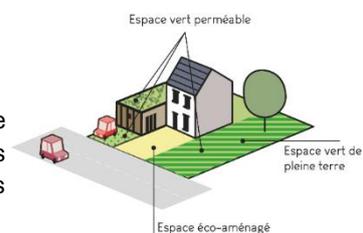
25% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces perméables avec 20% minimum en espaces verts de pleine terre et 5% maximum traitée en espaces verts complémentaires.

En sous-secteur UP2 :

50% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces perméables avec 40% minimum en espaces verts de pleine terre et 10% maximum traitée en espaces verts complémentaires.

En sous-secteurs UP3 ; UP4 ; UP5 ; UP6 :

40% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces perméables avec 30% minimum en espaces verts de pleine terre et 10% maximum traitée en espaces verts complémentaires.



Les espaces verts complémentaires :

| | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|---|--|
| Espaces verts complémentaires | Espaces verts de pleine terre | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés |
| Équivalent pleine terre | 1 | 0,7 | 0,3 |

2.6.2 - Règles particulières :

Les aires de stationnement :

Les matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales devront être privilégiés pour le traitement des espaces de stationnement.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m². Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, et au-delà des exigences de la règle générale, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Les essences végétales :

Une liste des essences à privilégier et à proscrire est annexée au présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

2.7 - Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 14. Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions.**

Pour les accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail / barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle devra être en retrait de la clôture (au moins 5 mètres), afin qu'un véhicule puisse s'engager sans gêner la circulation des piétons et des véhicules. Le système de fermeture sera automatisé, afin de limiter le temps d'attente des véhicules sur le domaine public au cas où se présenteraient plusieurs véhicules.

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 15. Le stationnement des véhicules motorisés : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.2 – Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 16. Le stationnement vélos : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.3 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 17. Conditions de desserte des terrains et les réseaux.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER
ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs de projet en extension de l'urbanisation. Cette zone est composée de 1AU pour le projet du Bocquet 2 ; 1AUe pour le projet du nouveau groupe scolaire ; 1AUs pour le projet du nouveau siège de la communauté d'agglomération Val Parisis.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS
1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

| DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS | | | | |
|---|--|------------|------------|---|
| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
| Habitation | Logement | | 1AU | En zone 1AUe et 1AUs : à condition d'être strictement nécessaires au fonctionnement et/ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, |
| | Hébergement | | 1AU | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | | | En zone 1AU : dans limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m ² . L'activité ne doit pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation. |
| | Restauration | | | |
| | Commerce de gros | | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | |
| | Hôtels | | | |
| | Autres hébergements touristiques | | | |
| | Cinéma | | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire | Industrie | | | |
| | Entrepôt | | | |
| | Bureau | 1AU ; 1AUe | 1AUs | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | |
| | Équipements sportifs | | | |
| | Lieux de culte | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | |
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitation agricole | | | |
| | Exploitation forestière | | | |

1.2 – Sont également autorisés sous-conditions :

- 1) **Dans la zone 1AU**, le projet Bocquet 2 fait l'objet d'un phasage dans l'OAP sectorielle « Bocquet 2 ». Dans les périmètres et la temporalité définis par la présente OAP, dès lors que la phase 1 n'est pas définitivement livrée, toute nouvelle construction à destination d'habitation est interdite dans le périmètre délimité de la phase 2.
- 2) **Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation** sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- 3) **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

1.3 – Sont également interdits :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...)

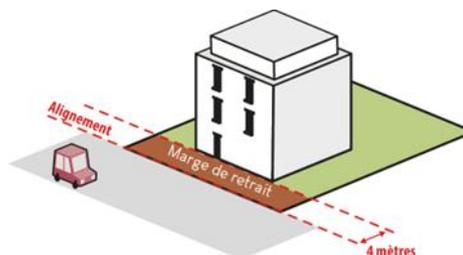
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 - Règle générale :

En sous-secteurs 1AU ; 1AUs :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



En sous-secteurs 1AUE :

Il n'est pas fixé de règle.

2.1.2 - Règles particulières :

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale :

En sous-secteur 1AU :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (si aucune vue n'est créée) ou en retrait :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres.

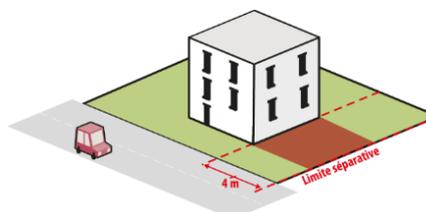
En limite(s) avec la zone UB et la zone N, pour les constructions à destination d'habitation, la distance de retrait en vis-à-vis de cette ou ces limite(s) séparative(s) doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 10 mètres.

En sous-secteur 1AUs :

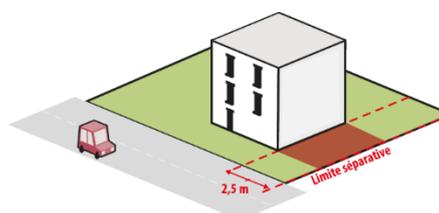
Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative maximum (si aucune vue n'est créée) ou en retrait :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres.

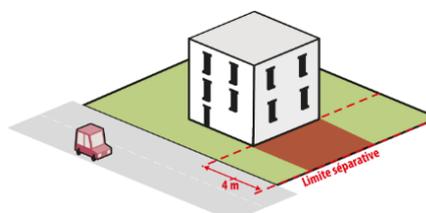
En cas de vue :



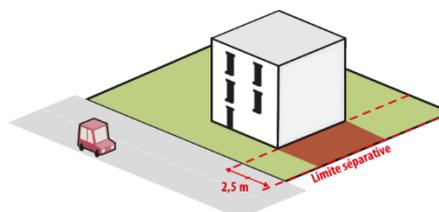
En absence de vue :



En cas de vue :



En absence de vue :



En sous-secteur 1AUe :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (si aucune vue n'est créée) ou en retrait.

En limite(s) avec la zone A, la distance de retrait en vis-à-vis de cette ou ces limite(s) séparative(s) doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 10 mètres.

2.2.2 - Règles particulières :

Distance de retrait spécifique :

Constructions annexes : Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au point le plus haut de la construction peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Les piscines : les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

Aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Il n'est pas fixé de règle.

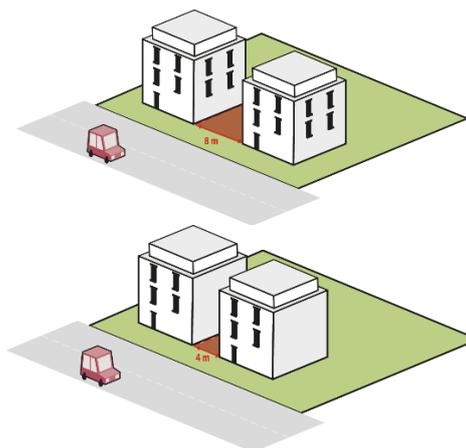
2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1 - Règle générale :

En sous-secteur 1AU :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à :

- $L=H$ avec **8 mètres minimum si vue.**
- $L=H/2$ avec **4 mètres minimum en absence de vue**



En sous-secteurs 1AUs ; 1AUe :

Il n'est pas fixé de règle.

2.3.2 - Règles particulières :

Distance de retrait spécifique :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

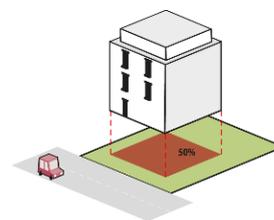
Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 - Règle générale :

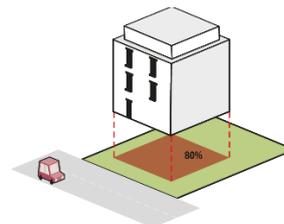
En sous-secteur 1AU :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



En sous-secteurs 1AUs et 1AUe :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **80 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



2.4.2 - Règles particulières :

Emprise au sol spécifique :

Constructions annexes : l'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 10 m² maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

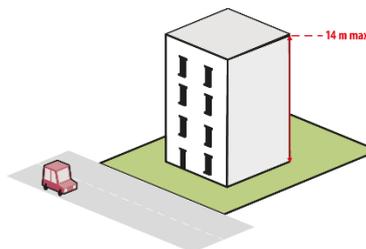
Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 - Règle générale :

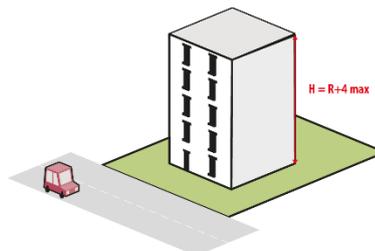
En sous-secteur 1AU :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 mètres** à l'égout du toit et **14 mètres** au faitage ou à l'acrotère **soit R+3 maximum**.



En sous-secteur 1AUu :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **un niveau de R+4 maximum**.



En sous-secteur 1AUe :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **15 mètres** au point le plus haut.

2.5.2 - Règles particulières :

Hauteur spécifique :

Constructions annexes : la hauteur maximale au point le plus haut des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 - Règle générale :

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

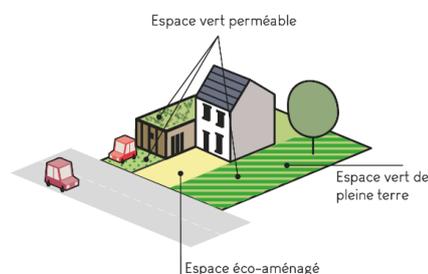
Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 5 mètres.

En sous-secteur 1AU :

40% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces perméables avec 30% minimum en espaces verts de pleine terre et 10% maximum traitée en espaces verts complémentaires.

En sous-secteurs 1AUe et 1AUs :

15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.



Les espaces verts complémentaires :

| | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|---|--|
| Espaces verts complémentaires | Espaces verts de pleine terre | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés |
| Équivalent pleine terre | 1 | 0,7 | 0,3 |

2.6.2 - Règles particulières :

Les aires de stationnement :

Les matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales devront être privilégiés pour le traitement des espaces de stationnement.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m². Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

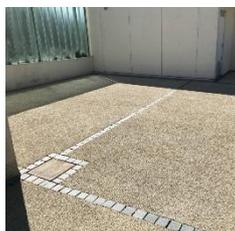
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, et au-delà des exigences de la règle générale, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Les essences végétales :

Une liste des essences à privilégier et à proscrire est annexée au présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

2.7 - Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 14. Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions.**

En zone 1AUs uniquement : pour les accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail / barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle devra être en retrait de la clôture (au moins 5 mètres), afin qu'un véhicule puisse s'engager sans gêner la circulation des piétons et des véhicules. Le système de fermeture sera automatisé, afin de limiter le temps d'attente des véhicules sur le domaine public au cas où se présenteraient plusieurs véhicules.

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 15. Le stationnement des véhicules motorisés : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent :

En zone 1AU uniquement :

Pour les constructions de plus de 30 logements, il n'est fixé aucune règle pour les places de stationnement intégrées dans le volume de la construction.

3.2 – Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 16. Le stationnement vélos : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent :

En zone 1AU uniquement :

Pour les constructions de plus de 2 logements, il sera exigé un local collectif ou des emplacements affectés aux deux roues. Ces espaces doivent être localisés préférentiellement soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défaut au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement (éventuellement par des dispositifs ajourés), aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.

3.3 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 17. Conditions de desserte des terrains et les réseaux.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent :

En zone 1AU uniquement :

Les règles fixées dans le chapitre « la gestion des déchets » dans les dispositions générales en 17. Conditions de desserte des terrains et les réseaux ; 2. Desserte par les réseaux ; sont spécifiques dans cette zone. La règle fixée pour l'ensemble du chapitre est la suivante : le pétitionnaire devra être conforme au règlement de collecte du Syndicat de collecte. Concernant les points de collecte, il est rappelé que le pétitionnaire devra également se conformer aux annexes du règlement de collecte notamment pour les encombrants et les bornes enterrées.

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels qui doivent être pérennisés compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages en application des dispositions de l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme. Cette zone est de fait inconstructible. Elle comprend néanmoins deux sous-secteurs particuliers : Ngv et Ngv* pour notamment assurer les conditions du relogement des gens du voyage impactés par l'aménagement de la forêt de Maubuisson, et Nes pour la prise en compte les équipements sportifs. Un sous-secteur Nzh permet de prendre en compte les zones humides avérées du territoire. Un sous-secteur Nf correspond aux espaces concernés par le projet d'aménagement forestier.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

| DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS | | | | |
|---|--|----------------------|----------------------|--|
| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
| Habitation | Logement | N ; Nes ; Nzh ; Nf | | En zone Ngv : les installations des Gens du Voyage sous condition d'une bonne intégration dans le site En zone Ngv* : les constructions et installations sous condition d'une bonne intégration dans le site |
| | Hébergement | N ; Nes ; Nzh ; Nf | | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | | | |
| | Restauration | | | |
| | Commerce de gros | | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | |
| | Hôtels | | | |
| | Autres hébergements touristiques | | | |
| | Cinéma | | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire | Industrie | | | |
| | Entrepôt | | | |
| | Bureau | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | N ; Nzh ; Ngv ; Ngv* | Nes | En zone Nf : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Nzh | N ; Nes ; Ngv ; Ngv* | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | |
| | Équipements sportifs | N ; Ngv ; Nzh ; Ngv* | Nes | |
| | Lieux de culte | | | |
| Autres équipements recevant du public | N ; Nzh ; Ngv* | Nes ; Ngv | | |
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitation agricole | | | |
| | Exploitation forestière | Ngv ; Nzh ; Ngv* | N ; Nes ; Nf | |

1.2 – Sont également autorisés sous-conditions :

- 1) **Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation** sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
 - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- 2) **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

- 3) **Dans la zone Ngv et Ngv* uniquement :**
 - L'aménagement des conditions d'accueil (terrains familiaux, logements adaptés...) pour les gens du voyage impactés par le projet de boisement conformément aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur.
 - Pour les parties des zones Ngv* concernées par les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, délimitées sur le document graphique, seules sont autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes.

- 4) **Dans la zone Nzh uniquement :**
 - Les travaux visant à la préservation, la mise en valeur et l'extension des zones humides. Toute zone humide doit être protégée et sa gestion doit être définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) en vigueur.

- 5) **Dans la zone Nf uniquement :**
 - Les installations nécessaires à l'observation des paysages, de la faune et de la flore, à condition qu'elles constituent des aménagements réversibles, facilement et rapidement démontables.

1.3 – Sont également interdits :

1) **En toute zone :**

- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...)
- Hors zone Ngy, le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,

2) **Dans la zone Nzh uniquement, est également interdit :**

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser des affouillements ou exhaussements de sol (hors ceux visant la préservation, restauration ou mise en valeur des zones humides).

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

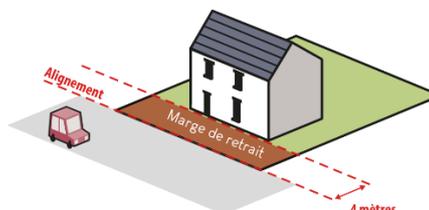
2.1.1 - Règle générale :

En zone N ; en sous-secteurs Ngv, Nes, Nz h et Nf :

Il n'est pas fixé de règle.

En sous-secteur Ngv* :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres minimum** par rapport à l'alignement.



2.1.2 - Règles particulières :

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale :

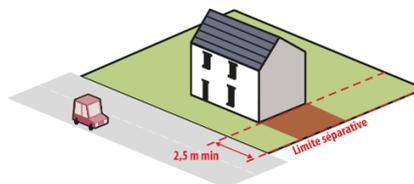
En zone N ; en sous-secteurs Nes, Nz h et Nf :

Il n'est pas fixé de règle.

En sous-secteur Ngv :

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative.

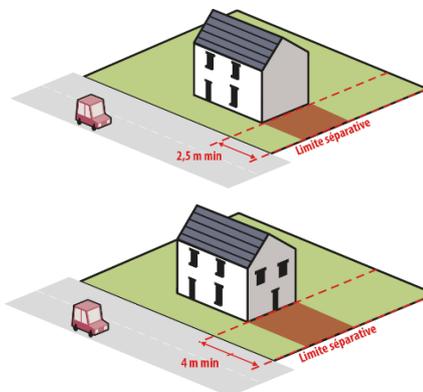
En cas de retrait, la marge de retrait doit être au moins égale 2,5 mètres minimum.



En sous-secteur Ngv* :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (si aucune vue n'est créée) ou en retrait :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) avec un minimum de 2,5 mètres.



2.2.2 - Règles particulières :

Distance de retrait spécifique :

Constructions annexes : Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au point le plus haut de la construction peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Les piscines : les piscines découvertes doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre le bassin et tout point de la limite séparative doit être au moins égal à **2,5 mètres**.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

Aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Il n'est pas fixé de règle.

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

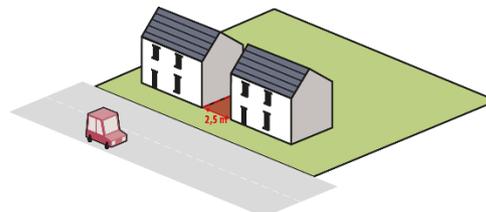
2.3.1 - Règle générale :

En zone N ; en sous-secteurs Nes, Nzh, Ngv* et Nf :

Il n'est pas fixé de règle.

En sous-secteur Ngv :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant ces deux constructions doit être au moins égale à une distance **minimum de 2,5 mètres**.



La contiguïté des constructions est autorisée.

2.3.2 - Règles particulières :

Distance de retrait spécifique :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

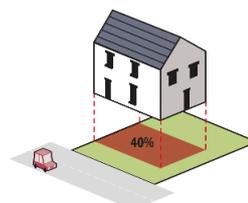
2.4.1 - Règle générale :

En zone N ; en sous-secteur Nzh :

L'emprise au sol des constructions doit demeurer identique à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement (08/10/2025).

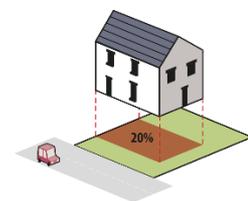
En sous-secteur Ngv :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **40 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



En sous-secteur Ngy* :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **20 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

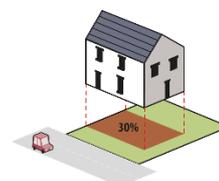


En sous-secteur Nes :

Il n'est pas fixé de règle.

En sous-secteur Nf :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30 %** maximum de la superficie totale de l'unité foncière.



2.4.2 - Règles particulières :

Emprise au sol spécifique :

Constructions annexes : l'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 10 m² maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

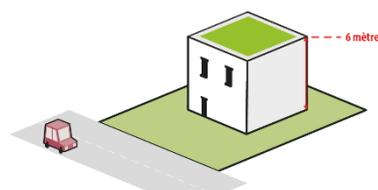
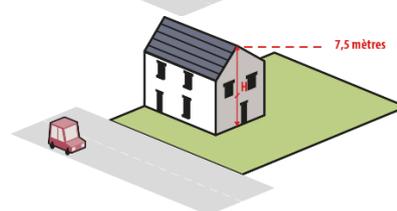
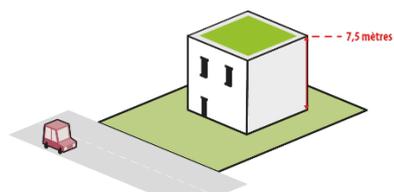
2.5.1 - Règle générale :

En zone N ; en sous-secteur Nzh :

La hauteur maximale est fixée à la hauteur de la construction existante à la date d'application du présent règlement (08/10/2025).

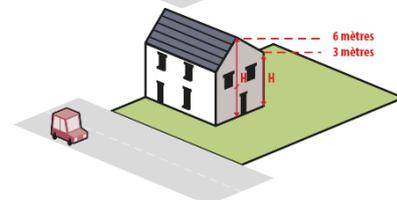
En sous-secteur Ngv :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7,5 mètres au point le plus haut** soit **R+1+C maximum**.



En sous-secteur Ngv* :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **3 mètres** à l'égout du toit et **6 mètres** au faitage ou à l'acrotère.



En sous-secteur Nes et Nf :

Il n'est pas fixé de règle.

2.5.2 - Règles particulières :

Hauteur spécifique :

Constructions annexes : la hauteur maximale au point le plus haut des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 - Règle générale :

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et elle devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 5 mètres.

En zone N ; en sous-secteur Nes :

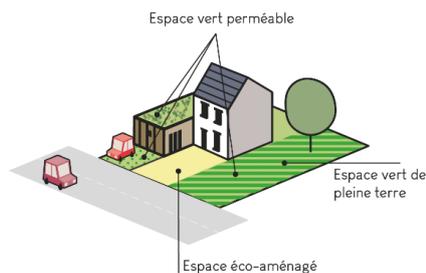
30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

En sous-secteurs Nzh et Nf :

Il n'est pas fixé de règle.

En sous-secteur Ngv :

30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces perméables avec 20% minimum en espaces verts de pleine terre et 10% maximum traitée en espaces verts complémentaires.



En sous-secteur Ngv* :

40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les espaces verts complémentaires :

| | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|--|---|
| Espaces verts complémentaires | Espaces verts de pleine terre | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés |
| Équivalent pleine terre | 1 | 0,7 | 0,5 |

2.6.2 - Règles particulières :

Les aires de stationnement :

Les matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales devront être privilégiés pour le traitement des espaces de stationnement.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m². Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

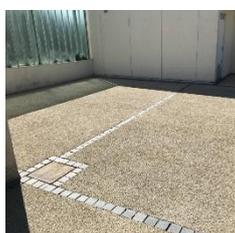
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, et au-delà des exigences de la règle générale, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

En sous-secteur Nf uniquement : les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

Les essences végétales :

Une liste des essences à privilégier et à proscrire est annexée au présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

2.7 - Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 14. Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés ci-dessous dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent :

En zone N, Nzh, Nf et Nes uniquement : Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, elles sont posées 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. L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 15. Le stationnement des véhicules motorisés : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.2 – Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 16. Le stationnement vélos : normes à respecter.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.3 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 17. Conditions de desserte des terrains et les réseaux.**

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent :

À défaut de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, le dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE
ZONE A

La zone A correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS
1.1 – Tableau des destinations et sous-destinations

| DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS | | | | |
|---|--|------------|------------|--|
| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions particulières... |
| Habitation | Logement | | | <i>Uniquement les constructions existantes édifiées légalement qui sont nécessaires à une exploitation agricole.</i> |
| | Hébergement | | | |
| Commerces et activités de services | Artisanat et commerce de détail | | | |
| | Restauration | | | |
| | Commerce de gros | | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | |
| | Hôtels | | | |
| | Autres hébergements touristiques | | | |
| | Cinéma | | | |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire | Industrie | | | |
| | Entrepôt | | | |
| | Bureau | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | |
| | Équipements sportifs | | | |
| | Lieux de culte | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | |
| Exploitations agricoles et forestières | Exploitation agricole | | | |
| | Exploitation forestière | | | |

1.2 – Sont également autorisés sous-conditions :

- 1) **Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale** à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2) **Les aires de stationnement si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles et assimilées**, ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- 3) **Les affouillements, exhaussements de sol**, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

1.3 – Sont également interdits :

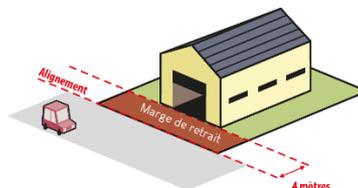
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux...)

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **4 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



2.1.2 - Règles particulières :

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle

2.2.2 - Règles particulières :

En limite avec la zone UA ; UB ; UC et 1AUe : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre la construction et la limite séparative concernée doit être au moins égale à 10 mètres.

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

2.3.1 - Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 - Règle générale :

Pour la destination habitation :

L'emprise au sol des constructions doit demeurer identique à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement (08/10/2025).

Pour les autres destinations :

Il n'est pas fixé de règle.

2.4.2 - Règles particulières :

Emprise au sol spécifique :

Constructions annexes : l'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 10 m² maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

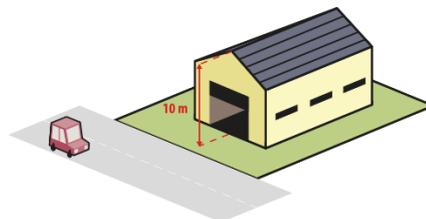
2.5.1 - Règle générale :

Pour les constructions à destination agricole :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **10 mètres** au point le plus haut de la construction.

Pour les autres constructions :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** au point le plus haut de la construction.



2.5.2 - Règles particulières :

Hauteur spécifique :

Constructions annexes : la hauteur maximale au point le plus haut des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres maximum.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 - Règle générale :

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

2.6.2 - Règles particulières :

Les aires de stationnement :

Les matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales devront être privilégiés pour le traitement des espaces de stationnement.

Pour les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements, un arbre doit être planté au moins tous les 200 m². Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

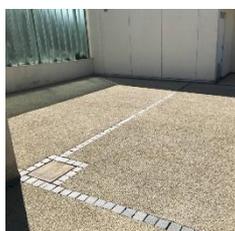
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, et au-delà des exigences de la règle générale, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces éco-aménagés :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren » :



Gravillon



Béton drainant et poreux



Dalle alvéolaire

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

Les essences végétales :

Une liste des essences à privilégier et à proscrire est annexée au présent règlement.

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

2.7 - Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions

Les obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 14**. Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions ne s'appliquent pas pour cette zone.

Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, elles sont posées 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. L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 15**. *Le stationnement des véhicules motorisés : normes à respecter.*

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.2 – Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 16**. *Le stationnement vélos : normes à respecter.*

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

3.3 – Conditions de desserte des terrains et les réseaux

Dans le cadre d'une construction nouvelle sur une unité foncière déjà bâtie ou non, la construction nouvelle et les constructions existantes doivent toutes répondre aux obligations liées à la **PARTIE 1 : dispositions générales 17**. *Conditions de desserte des terrains et les réseaux.*

A l'exception des cas particuliers mentionnés dans le présent règlement de zone, les règles de la disposition générale s'appliquent.

PARTIE 6 : LEXIQUE

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

1. Abris légers/ carports

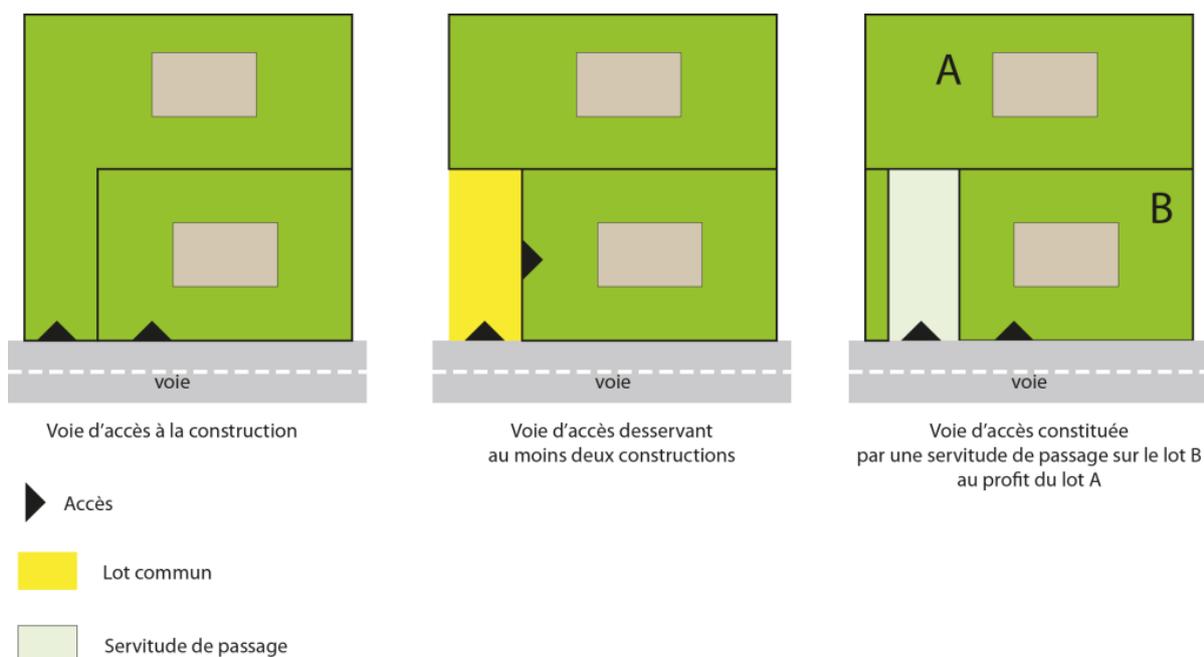
Les abris légers de type carports sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 20 m² pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut et peuvent être implantées dans la marge de retrait. Il ne peut être réalisé qu'un abri carport par logement.

Les abris légers de type abris poubelles sont des structures fermées en partie ou sur la totalité de ses faces et non couvertes. L'emprise maximale de ces structures doit être adaptée aux besoins et la hauteur ne pourra excéder 1,50 mètre. Il ne peut être réalisé qu'un abri poubelles par terrain

2. Accès et voie nouvelle

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique ou privée qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton).

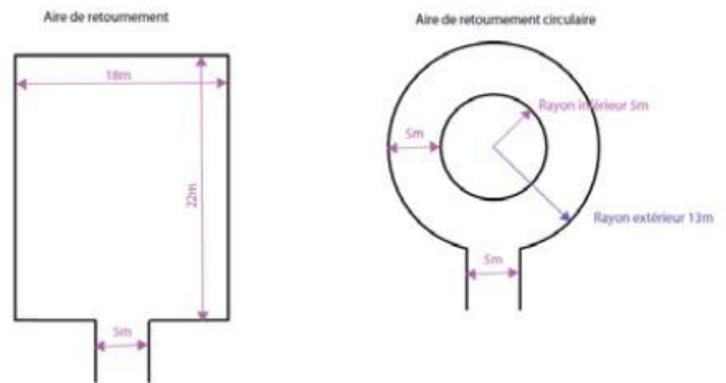
La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.



3. Aires de retournement

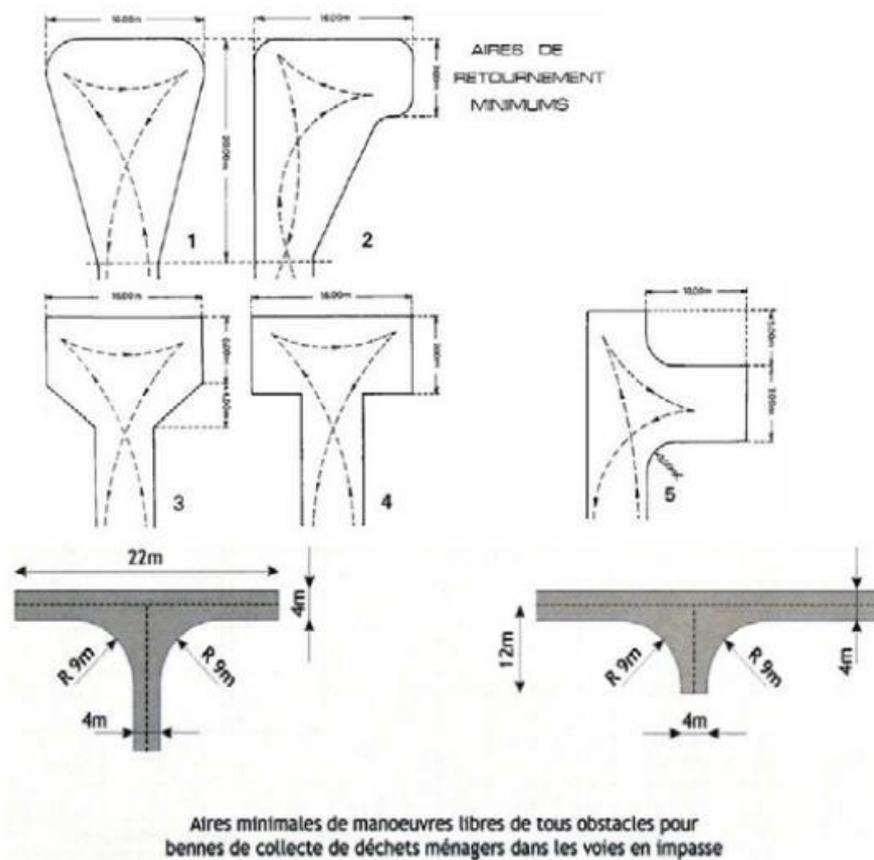
Une aire de retournement est une ouverture reliant la voie de desserte ou publique à l'entrée principale du bâtiment. Les préconisations du syndicat Tri action en matière d'aménagement des aires de retournement (règlement de septembre 2021) sont les suivantes:

Caractéristiques techniques des placettes =>



Caractéristiques techniques des aires de retournement =>

CIRCULATION DES BENNES - CONTRAINTES - DIMENSIONNEMENT DES VOIES EN IMPASSE



4. Affouillement

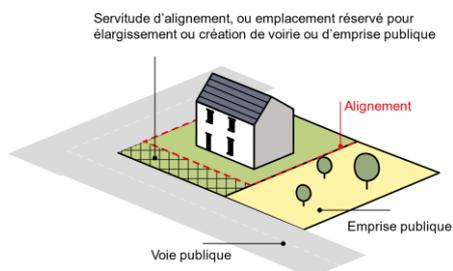
Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

5. Alignement

L'alignement est la limite entre la voie publique ou voie privée ouverte à la circulation publique et carrossable ou l'emprise publique accessible au public, support de circulations douces (placettes, parcs publics...) et la propriété riveraine. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et les propriétés privées.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement seuls les débords de toiture et les éléments de modénature (corniche, encadrement...) sont autorisés en débord. Les éléments tels que balcon, bow-window ne peuvent pas être implantés en surplomb de la rue et/ou de l'espace public.

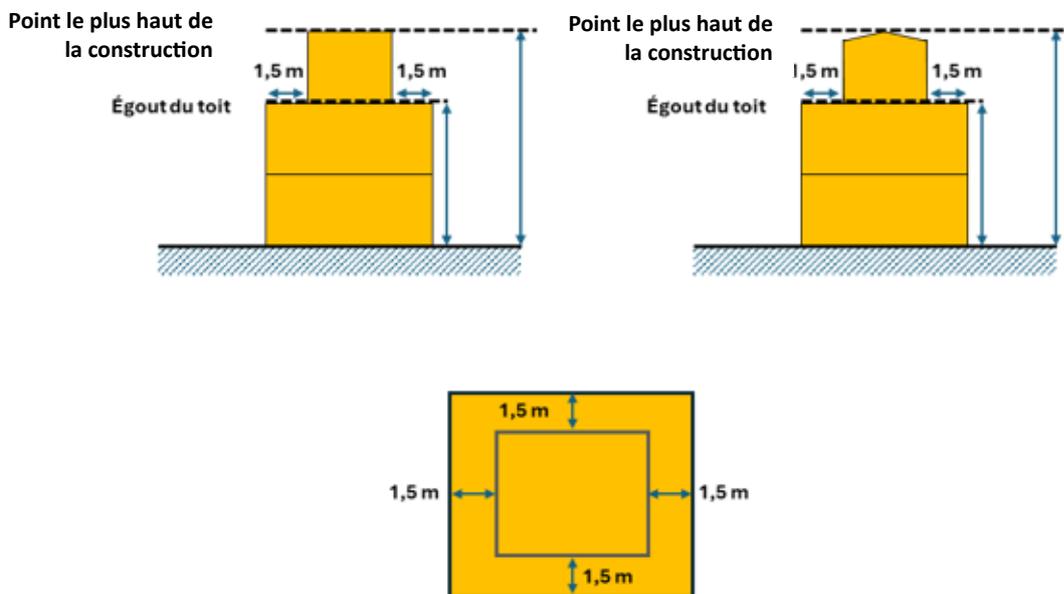


6. Aménagement dans le volume existant

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface de plancher par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

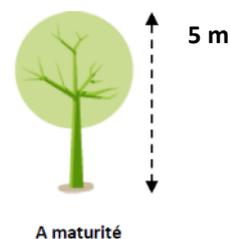
7. Attique

Niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait de 1,5 mètres par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction. En toutes zones, les attiques sont limités à un seul niveau.



8. Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une capacité de développement supérieure à 5 mètres à maturité et/ou d'un tronc d'une circonférence d'au minimum 25 cm mesuré à 1,30 mètre de haut à compter du sol. Tout arbre de haute tige devra être planté au sein d'un espace de pleine terre de minimum 5 mètres de rayon autour du tronc.



Une liste des essences à privilégier et à proscrire est annexée au présent règlement écrit.

9. Balcon

Plateforme ouverte en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec une pièce.

10. Calcul de la hauteur

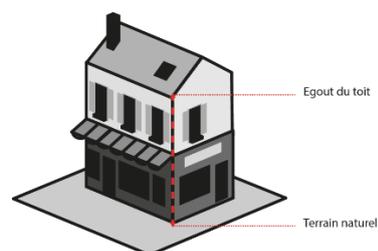
La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux (sans les remblais), à la date de l'autorisation. Les cheminées, antennes et ouvrages techniques sont exclus du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur. Les cabines d'ascenseur doivent être placées sous combles.

Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

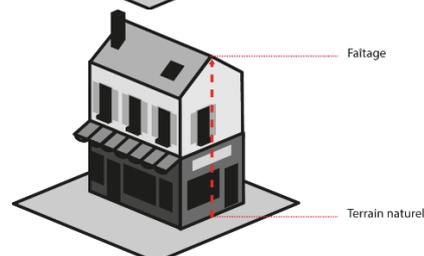
Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée jusqu'à la partie basse du toit. L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales.



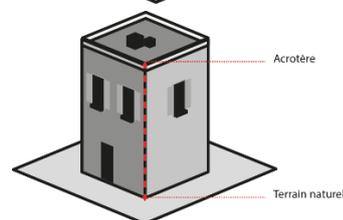
Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus. Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture.



Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures. L'acrotère est un muret plein ou à claire-voie, ou un garde-corps établi au faite des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment. Les garde-corps ajourés en serrurerie sont exclus du calcul de la hauteur.



Hauteur au point le plus haut :

Hauteur mesurée jusqu'au point le plus haut de la construction (hauteur au faîtage ou à l'acrotère).

11. Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

12. Comble

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Au sens du présent règlement, les combles correspondent à l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, dont la hauteur du mur de combles ne dépasse pas 1 m. Si la hauteur du mur de combles est supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction. La hauteur du mur de combles correspond au niveau entre le niveau du



sol brut des combles et l'intersection du plan de façade et du plan supérieur de la charpente du toit.

13. Construction

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

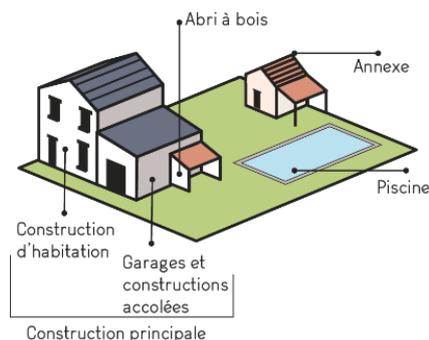
Construction principale :

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux conditions définies ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation, lié et complémentaire à la destination de la construction principale ;
- une construction à usage d'abri de jardin, locaux vélos, locaux pour conteneurs, remises à bois, chaufferie, garages... sans jamais qu'elle puisse être utilisée en tant que logement ou local d'activité ;
- une construction non contiguë à une *Construction principale* ;
- une construction d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 m au point le plus haut de la construction.



Tout élément accolé à la *construction principale* est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la *Construction principale*. Toutefois, n'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 10 m² dépourvue de façade sur au moins un côté. Dans ce cas, cette construction sera considérée comme une annexe.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire, des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

14. Construction existante

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

Une construction édictée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

15. Destinations et sous-destinations

| DÉFINITIONS | PRÉCISIONS TECHNIQUES |
|--|--|
| HABITATION | |
| Logement | |
| <p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.</p> | <p>Inclut :</p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p> <p>Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i></p> <p>La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ».</p> <p>Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</p> |
| Hébergement | |
| <p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> | <p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p> |
| COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES | |
| Artisanat et commerce de détail | |
| <p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> | <p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).</p> |
| Restauration | |
| <p>La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> | <p>N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).</p> |
| Commerce de gros | |

| | |
|---|--|
| La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. | Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels. |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | |
| La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. | Inclut : <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) • Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc. |
| Hôtel | |
| La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services | Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4 ^e de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) |
| Autre hébergement touristique | |
| La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. | Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. |
| Cinéma | |
| La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale. | Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection. |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE | |
| Industrie | |
| La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. | Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...). |

| | |
|--|--|
| Entrepôt | |
| La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. | Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. |
| Bureau | |
| La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. | Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle. |
| Centre de congrès et d'exposition | |
| La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. | Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc. |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |
| La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place | |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | |
| La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. | Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.). |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. | Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc. |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les | Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. |

| | |
|--|--|
| équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. | Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux). |
| Salles d'art et de spectacles | |
| La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. | Salles de concert, théâtres, opéras, etc. |
| Équipements sportifs | |
| La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. | Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...). |
| Lieux de culte | |
| La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. | Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) |
| Autres équipements recevant du public | |
| La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. | Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage. |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES | |
| Exploitation agricole | |
| La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. | Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime. |
| Exploitation forestière | |
| La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. | Notamment les scieries, maisons forestières, etc. |

16. Emplacements réservés

Les emplacements réservés peuvent être instaurés en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations ou constructions d'intérêt général, espaces verts à créer ou à modifier.

Enfin, certains emplacements réservés sont définis pour mettre en œuvre la production de logements dans des objectifs de mixité sociale. Il s'agit des emplacements réservés définis au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.

17. Emprise au sol

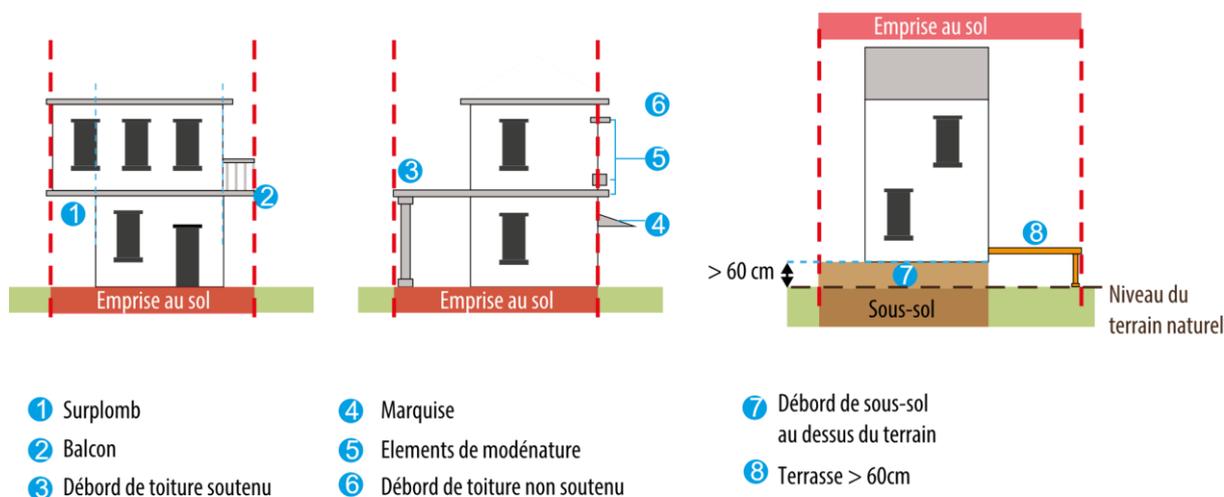
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes, piscines) ainsi que des terrasses ou débord de sous-sols en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de clôture présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une unité foncière portant sur plusieurs zones du PLU. L'emprise au sol est calculée sur la superficie de chaque zone de l'unité foncière.



18. Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'unité foncière restantes après déduction de l'emprise au sol des constructions.

19. Espaces perméables

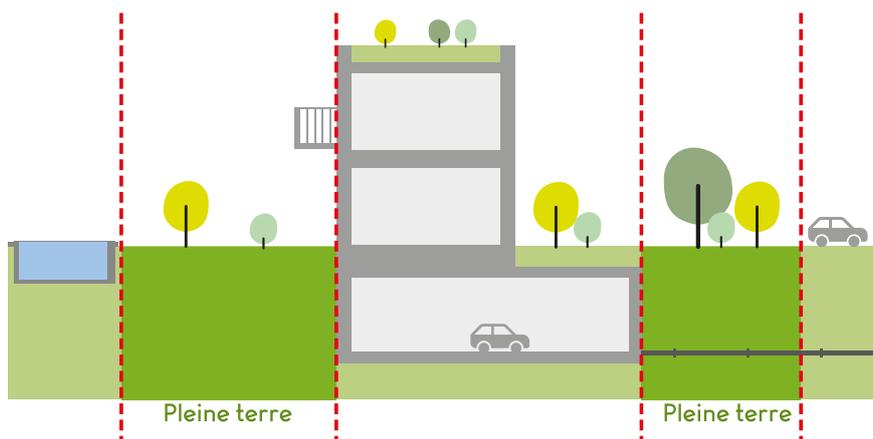
Un espace perméable est un espace qui permet l'infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

Espace vert de pleine terre :

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, etc.).

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifiée de pleine terre.



Espace vert complémentaire :

Les espaces verts complémentaires décrivent la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale du terrain en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement.

Le coefficient d'espaces verts complémentaires est défini dans le règlement des zones concernées.

Les espaces verts complémentaires sont calculés comme suit :

Exemple à titre indicatif avec le coefficient suivant :

| Espaces verts complémentaires | Espaces verts de pleine terre | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 80 cm | Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une hauteur de substrat supérieure à 30 cm Pavages/dallages à joints ouverts / graviers Systèmes alvéolaires engazonnés |
|-------------------------------|-------------------------------|--|---|
| Équivalent pleine terre | 1 | 0,7 | 0,3 |

Superficie du type de surface concerné divisée par sa valeur écologique.

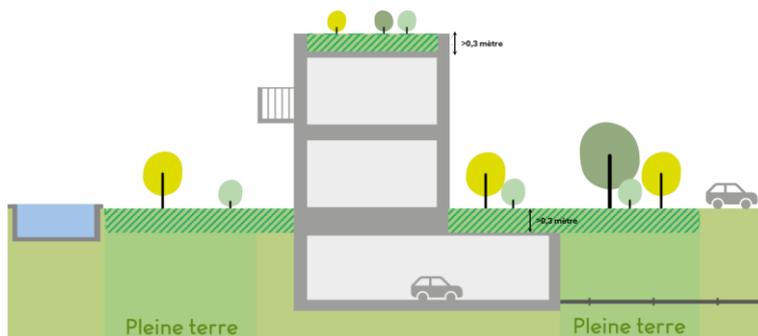
Ainsi :

100 m^2 d'espace en pleine terre = 143 m^2 d'épaisseur de terre végétale d'au moins 80cm

Ou

333 m^2 d'épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm ou de pavages/dallages à joints ouverts / graviers ou systèmes alvéolaires engazonnés

Exemples d'espaces végétalisés sur dalle ou toiture :



Exemples de matériaux perméables ou semi-perméables :

Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »
Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Gravillon



Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois

20. Équipements ou ouvrages d'infrastructure

Catégorie qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (installations techniques, réseaux et aménagements... au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration, appartiennent à cette catégorie.

21. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Si les dimensions sont supérieures à la construction existante, il s'agit alors d'une nouvelle construction et non d'une extension. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante.

22. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure. Les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont également constitutifs de la façade.

23. Fondations et sous-sols

Une fondation se définit comme la partie d'un bâtiment ou d'un ouvrage de travaux publics qui assure la transmission dans le sol des charges de celui-ci. Le sous-sol est l'assise du sol sur laquelle sont établies les fondations d'un bâtiment. Les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de saillie par rapport à l'alignement.

24. Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des

directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

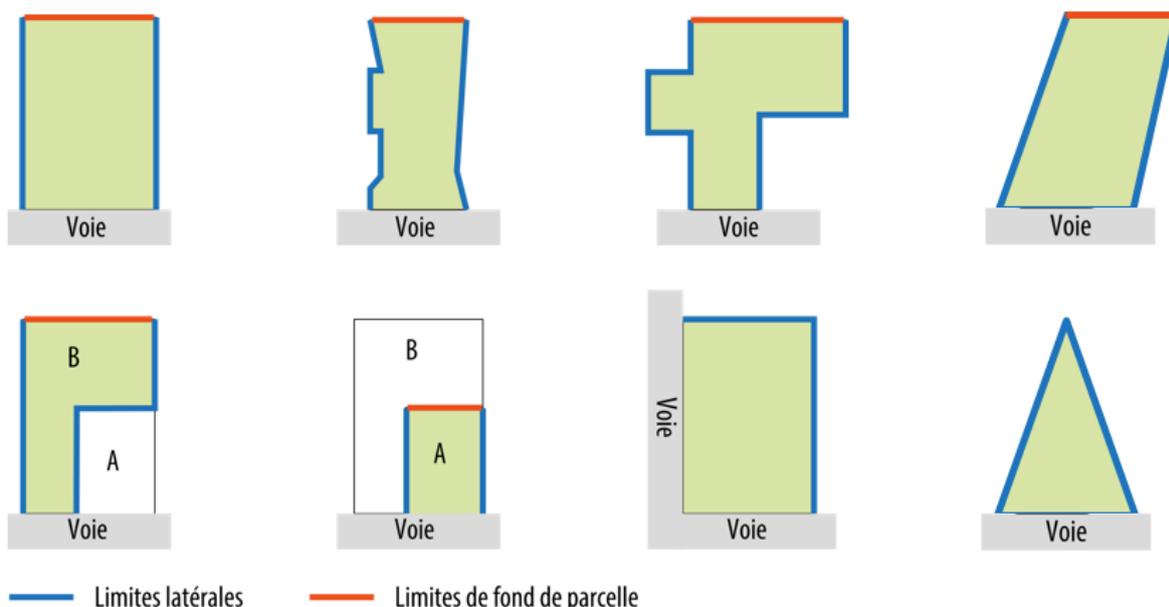
25. L'isolation thermique des murs par l'extérieur (ITE)

L'ITE regroupe l'ensemble des techniques d'isolation de la façade d'une maison. Ces techniques visent à limiter, par l'extérieur, les transferts thermiques entre les murs et l'intérieur d'un bâtiment. Elle se réalise par la pose d'un isolant, recouvert d'un revêtement de finition (enduit de façade ou bardage extérieur).

26. Limite séparative et limite de fond de parcelle

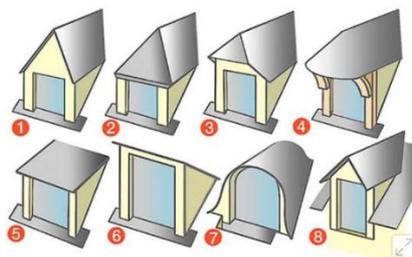
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques et emprises publiques et privées.

Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



27. Lucarne :

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour ou de l'aération. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.



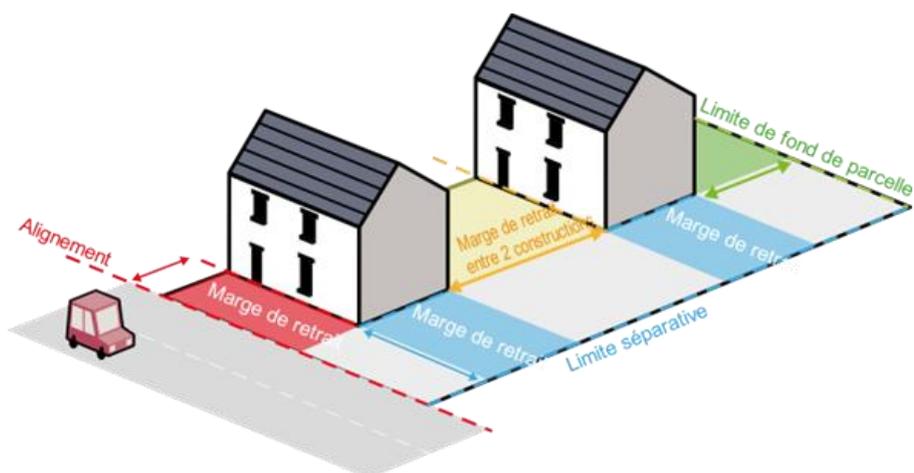
1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Illustrations non exhaustives

28. Marge de retrait (ou de recul)

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (limites séparatives ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

La marge de retrait, ou de recul minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



Mode de calcul de la distance de retrait (ou de recul) :

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative ou de l'autre construction située sur le même terrain. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties totalement enterrées des constructions, les piscines enterrées ou semi enterrées.

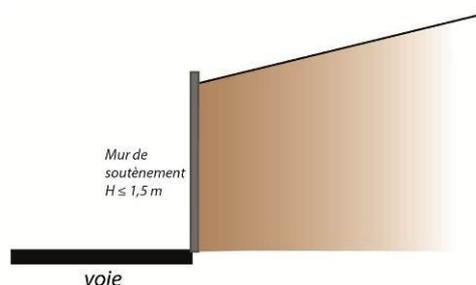
La hauteur (H) correspond à la différence d'altitude entre l'égout du toit (ou le linteau de la baie la plus haute) ou l'acrotère en cas de toiture terrasse et le terrain naturel au droit de la limite séparative.

29. Modénatures

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

30. Murs de soutènement

Si un mur de soutènement est nécessaire pour retenir le terrain en limite d'une voie ou emprise publique, ou entre deux propriétés privées, il n'excédera pas 1,5 mètre, sauf impossibilité majeure liée à la configuration du terrain ou à la présence de plantations ou de constructions à sauvegarder.



31. Notions d'ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction.

Ouvertures de toit

Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Ouvertures créant une ou des vue(s)

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses,
- les châssis de toit.

Ouvertures ne créant pas de vue(s)

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel,
- les ouvertures dont l'allège est placée à une hauteur du plancher supérieure ou égale à 1,90 mètres (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

32. Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

33. Parement

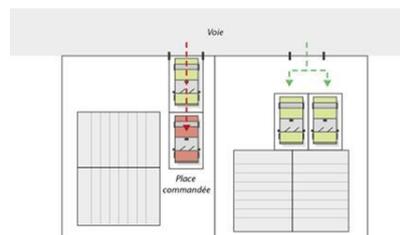
Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques. Il peut également s'agir d'un revêtement qui permet d'habiller une façade ou un mur.

34. Passage sur le fonds d'autrui

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

35. Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place de stationnement extérieure ou intérieure qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



36. Pignon et mur pignon

Le pignon est une façade généralement latérale d'un bâtiment, terminée par la pointe formée par les deux versants d'une toiture, sauf en cas de toit plat ou de toiture à quatre pans. Par extension, les façades pignons désignent tous les murs extérieurs qui ne possèdent pas de baies.

37. Rez-de-chaussée actif

Constructions dont le rez-de-chaussée ou une partie du rez-de-chaussée est concerné par les sous destinations suivantes :

- Commerces de détail et artisanat,
- Restauration,
- Activités de service,
- Équipements.

38. Servitude de cour commune

La servitude cour commune consiste à définir un espace inconstructible sur deux terrains mitoyens. Cette disposition peut permettre de respecter les règles de prospects. Les règles d'urbanisme définissent une distance minimum qu'une construction doit observer, compte tenu de sa hauteur, avec la limite du terrain voisin : c'est le prospect réglementaire. Mais c'est le respect d'un espace libre autour d'une construction qui compte, et cet espace peut déborder sur le fonds voisin dès lors que le propriétaire de ce dernier consent à ne pas y construire ou à ne pas dépasser une certaine hauteur : c'est la servitude dite de cour commune.

39. Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

40. Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

41. Unité foncière

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. 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.

Unités foncières ou terrains existant(e)s

Les unités foncières ou terrains existant(e)s pris en considération par le présent règlement sont ceux figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (08/10/2025).

Terrain bâti existant :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

42. Terrain naturel

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

43. Voies privées – voies publiques

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès. Les voies de statut privé sont des espaces privés dédiés à la circulation des véhicules.

PARTIE 7 : ANNEXES

Liste des essences à privilégier

| Nom | Hauteur en m | Type de taille | Persistant | Floraison | Marcescent * | Fruits comestibles |
|---|--------------|------------------------------|------------|-----------|--------------|--------------------|
| Ajonc d'Europe (Ulex europaeus) | 1-4 | Haie vive, taillée | x | x | | |
| Amélanchier (Amelanchier canadensis) | 3-10 | Haie vive | | x | | |
| Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris) | 1,5-3 | Haie vive | | x | | |
| Aubépine (Crataegus monogyna) | 4-10 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Bourdaine (Frangula alnus) | 1-5 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Buis (Buxus sempervirens) | 2-6 | Haie vive, taillée | x | | | |
| Charme commun (Carpinus betulus) | 1-5 | Haut jet, haie vive, taillée | | | x | |
| Cassis (Ribes nigrum) | 1,50 | Haie vive | | | | x |
| Cerisier à grappes (Prunus padus) | 10 à 20 | Haie vive | | x | | |
| Cornouiller mâle (Cornus mas) | 5-8 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea) | 2-4 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Epine-vinette (Berberis vulgaris) | 1-3 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Erable champêtre (Acer campestre) | 3-12 | Haut jet, haie vive, taillée | | | | |
| Eglantier (Rosa canina) | 1-3 | Haie vive | | x | | |
| Framboisier (Rudus idaeus) | 1-2 | Haie vive | | x | | x |
| Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) | 1-6 | Haie vive | | x | | |
| Groseillier commun (Ribes rubrum) | 1-2 | Haie vive | | | | |
| Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum) | 2 | Haie vive et taillée | | x | | |
| Hêtre vert (Fagus sylvatica) | 1-40 | Haut jet, haie vive, taillée | | | x | |
| Houx commun (Ilex aquifolium) | 2-8 | Haut jet, haie taillée | x | | | |
| If (Taxus baccata) | 5-8 | Haie vive et taillée | x | | | |
| Laurier tin (Viburnum tinus) | 4 | Haie vive, taillée | x | x | | |
| Lilas commun (Syringa vulgaris) | 2-7 | Haie vive | | x | | |
| Mûrier sauvage (Rubus fruticosus) | 2-4 | Haie vive | | x | | x |
| Néflier (Mespilus germanica) | 2-6 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Noisetier coudrier (Corylus avellana) | 2-6 | Haie vive, taillée | | | | |
| Pommier sauvage (Malus sylvestris) | 6-15 | Haut jet, haie taillée | | x | | x |
| Pommiers à fleurs (Malus sargentii) | 6-15 | Haut jet, haie taillée | | x | | |
| Poirier commun (Pyrus communis) | 8-20 | Haut jet, haie taillée | x | | | x |
| Prunellier (Prunus spinosa) | 2-4 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Saule roux (Salix atrocinerea) | 3-6 | Haie vive, taillée | | x | | |
| Saule à oreillettes (Salix aurita) | 1-3 | Haie vive, taillée | | | | |
| Seringat (Philadelphus) | 1-3 | Haie vive | | x | | |
| Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia) | 4-8 | Haie vive | | x | | |
| Sureau noir (Sambucus nigra) | 2-6 | Haie vive, taillée | | x | | x |
| Troène commun (Ligustrum vulgare) | 2-4 | Haie vive, taillée | x | x | | |
| Viorne lantane (Viburnum lantana) | 1-3 | Haie vive, taillée | x | x | | |
| Viorne obier (Viburnum opulus) | 2-4 | Haie vive, taillée | | x | | |

| Nom | Hauteur en m | Favorable à la faune | Mellifère | Floraison décorative | Fruits comestibles |
|--|-----------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------|
| Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) | 8-10 | X | | X | |
| Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) | 10-20 | X | X | | X |
| Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>) | 3-10 | | | X | |
| Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>) | 4-10 | | | X | |
| Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) | 15-30 | | X | | |
| Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>) | 15-20 | | X | | |
| Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | 15-20 | | X | | |
| Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) | 10-25 | X | | | |
| Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) | 25-35 | X | X | | X |
| Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) | 20-30 | X | | | |
| Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) | 20-40 | X | | | |
| Cormier (<i>Sorbus domestica</i>) | 5-20 | | X | | X |
| Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | 10-20 | X | X | | |
| Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) | 15-30 | | X | | |
| Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 15-35 | | X | | |
| Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) | 15-35 | | | | |
| Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>) | 20-45 | X | | | X |
| Merisier (<i>Prunus avium</i>) | 15-20 | X | X | X | X |
| Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>) | 10-15 | | | X | |
| Noyer commun (<i>Juglans regia</i>) | 10-30 | | | | X |
| Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) | 20-35 | | | | |
| Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>) | 25-35 | | | | |
| Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) | 25-30 | | | | |
| Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>) | 8-20 | | X | X | X |
| Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) | 6-15 | | X | X | |
| Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>) | 10-30 | | X | X | |
| Saule blanc (<i>Salix alba</i>) | 10-25m | X | X | | |
| Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>) | 15-25m | X | X | | |
| Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>) | 10-15m | X | | X | X |
| Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 20-35m | | X | | |
| Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) | 20-30m | | X | | |
| Tremble (<i>Populus tremula</i>) | 15-25m | | | | |

Liste des essences à proscrire

LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES

- Erable négondo (*Acer negundo*)
- Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- Ambroisie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Ambroisie à feuille d'armoïse
- Aster lancéolé (*Aster lanceolatus*)
- Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
- Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule (*Azolla filicuculoides*)
- Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
- Bambous (*Bambuseae*)
- Bident à fruits noirs / Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
- Buddléie de David / Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cabomba de Caroline (*Cabomba caroliniana*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
- Egéria dense/Egéria/Elodée dense (*Egeria densa*)
- Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
- Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
- Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
- Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
- Vrillée du Japon/Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Vrillée de Bohême [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohemica*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
- Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
- Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Balsamine à petites fleurs (*Impatiens parviflora*)
- Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
- Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*) **
- Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide (*Ludwigia peploides*) **
- Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
- Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)

- Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
- Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
- Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
- Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
- Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
- Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir (*Prunus serotina*)
- Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
- Sumac/Sumac hérissé (*Rhus typhina*)
- Sénéçon du Cap/Sénéçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
- Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
- Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
- Spirée blanche/Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
- Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
- Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
- Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
- Consoude rude (*Symphytum asperum*)
- Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

*** espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007.*

Vous trouverez le guide d'information sur : <http://www.pollens.fr>

Tableau des emplacements réservés

Tableau des emplacements réservés

| N° | Affectations | Bénéficiaire | Surface |
|----|--|---|---------|
| 1 | Agrandissement du bassin de retenue | SIARE | 14 780 |
| 2 | Piste cyclable | Commune | 1 745 |
| 3 | Requalification de la RD14 | Département | 830 |
| 4 | Agrandissement d'un terrain de jeu polyvalent | Commune | 497 |
| 5 | Création de voie | Commune | 3743 |
| 6 | Extension du parking | Commune | 217 |
| 7 | Cheminement piétons | Commune | 501 |
| 8 | Agrandissement cimetière | Commune | 4 358 |
| 9 | Elargissement voie | Commune | 510 |
| 10 | Aménagement de carrefour | Commune | 17 |
| 11 | Aménagement paysagé | Commune | 36 |
| 12 | Aménagement paysagé | Commune | 387 |
| 13 | Aménagement paysagé | Commune | 124 |
| 14 | Aménagement paysagé | Commune | 515 |
| 15 | Aménagement paysagé | Commune | 260 |
| 16 | Aménagement paysagé | Commune | 350 |
| 17 | Aménagement paysagé | Commune | 526 |
| 18 | Aménagement paysagé | Commune | 175 |
| 19 | Aménagement paysagé | Commune | 275 |
| 20 | Aménagement paysagé | Commune | 240 |
| 21 | Requalification de la sente | Communauté d'agglomération de Val Parisis | 722 |
| 22 | Aménagement paysagé | Commune | 35 |
| 23 | Espace public | Commune | 356 |
| 24 | Passage de réseau | Commune | 918 |
| 25 | Création d'un espace public | Communauté d'agglomération de Val Parisis | 2 753 |
| 26 | Création d'un pôle d'équipements | Commune | 17 592 |
| 27 | Création d'une voirie | Communauté d'agglomération de Val Parisis | 3 889 |
| 28 | Renaturation des surfaces artificialisées | Communauté d'agglomération de Val Parisis | 14 038 |
| 29 | Renaturation des surfaces artificialisées | Communauté d'agglomération de Val Parisis | 66 415 |
| 30 | Requalification écologique et économique du site | Communauté d'agglomération de Val Parisis | 4 036 |

Liste des éléments bâtis ponctuels remarquables

| Numéro | Adresse | Parcelle |
|--------|-------------------------------|----------|
| 1 | 3 bis Rue d'Herblay | AE 0400 |
| 2 | 2 Rue Docteur Albert Calmette | AD 0042 |
| 3 | 55 Av. du Général Leclerc | AI 0492 |
| 4 | 15 Rue Pasteur | AD 0053 |
| 5 | 79 Av. du Général Leclerc | AI 0419 |
| 6 | 99 Av. du Général Leclerc | AK 0081 |
| 7 | 140 Av. du Général Leclerc | AC 0273 |
| 8 | 1 Place de la gare | AD 0138 |
| 9 | 7 Place de la gare | AD 0146 |