

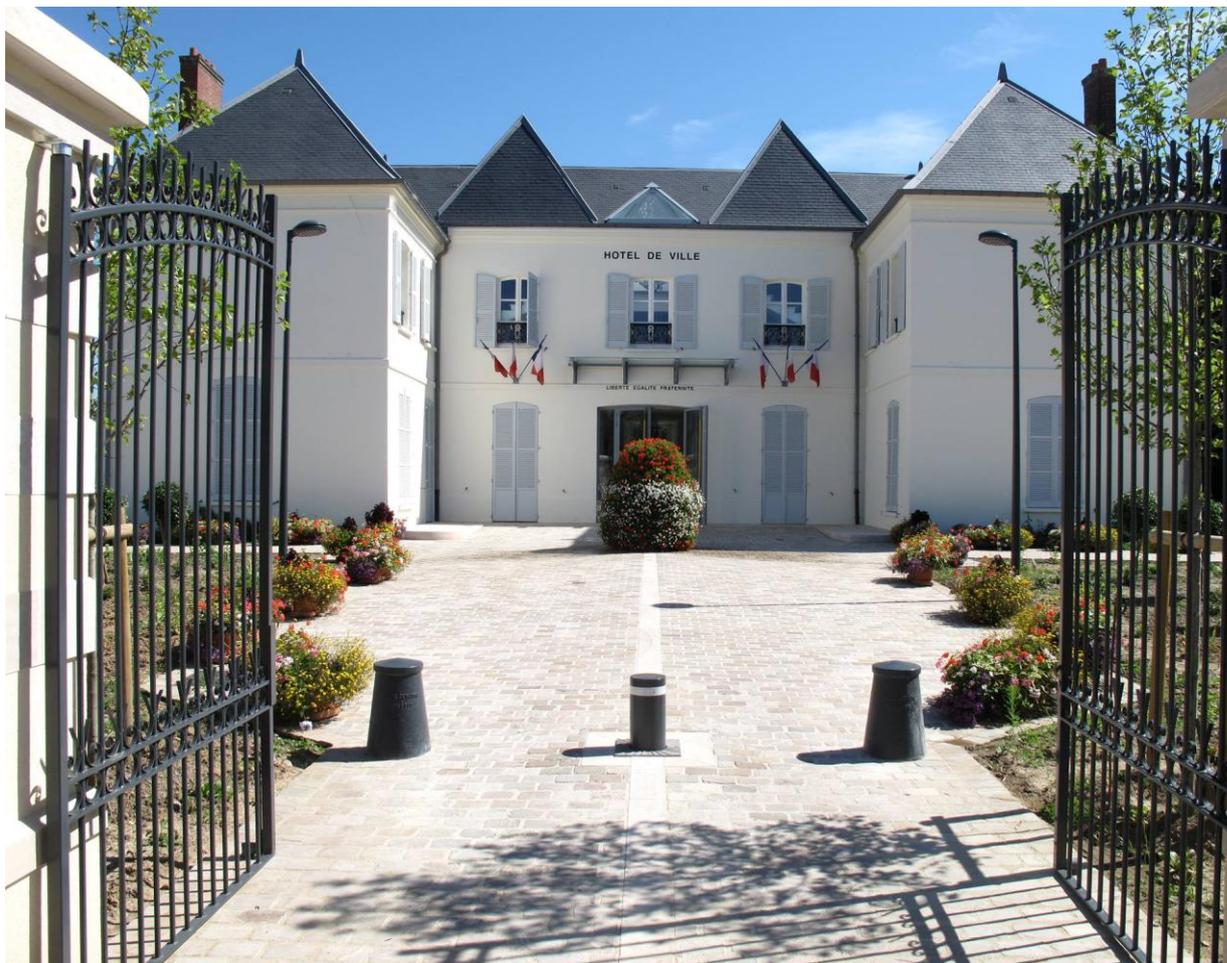


PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2025

5.

Règlement écrit



Villenoy

INTRODUCTION	4
1- Champs d'application territorial du plan	4
2- Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques	4
3- Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	5
4- Organisation et contenu du présent règlement.....	5
5- Utilisation du présent règlement	6
6- Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	6
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	8
1. Rappels du Code de l'urbanisme	8
2. La division parcellaire	10
3. La mixité sociale.....	10
4. Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique	11
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. Dérogation en matière d'équipements techniques	18
11. Le secteur de hauteur spécifique	18
12. Règles de retrait communes	18
13. Qualité urbaine, architecturale, aspect extérieur des constructions	19
14. Le stationnement vélo : normes à respecter.....	22
15. Conditions de desserte des terrains et les réseaux.....	23
PARTIE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES	25
ZONE UA – La zone UA correspond au centre ancien de Villenoy.	25
CHAPITRE 1 – destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions	25
CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	27
CHAPITRE 3 – stationnement, équipements et réseaux.....	32
ZONE UB – La zone UB concerne la zone d'extension relativement récente de Villenoy.....	35
CHAPITRE 1 – destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions	35
CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	37
CHAPITRE 3 – stationnement, équipements et réseaux.....	42
ZONE UC – La zone UC correspond à la zone d'habitat collectif.	45
CHAPITRE 1 – destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions	45
CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	47
CHAPITRE 3 – stationnement, équipements et réseaux.....	51
ZONE UE – correspond aux principaux équipements collectifs de la commune	54
CHAPITRE 1 – destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions	54
CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	56

CHAPITRE 3 – stationnement, équipements et réseaux	59
ZONE UZ – cette zone s’agit de celle destinée aux activités économiques	62
CHAPITRE 1 – destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions	62
CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	64
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	69
ZONE UP – correspond aux secteurs de projet de logements en renouvellement urbain	72
CHAPITRE 1 – destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions	72
CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	74
CHAPITRE 3 – stationnement, équipements et réseaux	79
PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE	82
ZONE A – correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le sous-secteur Azh a vocation de protéger les zones humides avérées.....	82
CHAPITRE 1 – destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions	82
CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	84
CHAPITRE 3 – stationnement, équipements et réseaux	87
PARTIE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE NATURELLE	88
ZONE N – correspond à la zone naturelle, il y est permis l’évolution du bâti existant. Le sous-secteur NI accueille les constructions et installations à usage de sports, loisirs et le cimetière. Le sous-secteur Nzh a vocation de protéger les zones humides avérées.....	88
CHAPITRE 1 – destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions	88
CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	90
CHAPITRE 3 – stationnement, équipements et réseaux	92
PARTIE 5 : LEXIQUE.....	93
PARTIE 6 : ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT	113

INTRODUCTION

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

1- Champs d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Villenoy (Seine et Marne).

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 3 types de zone, les zones urbaines « U », la zone agricole « A » et la zone naturelle « N ». Ces zones peuvent être composées 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 – Cœur de ville ancien

Ub – Zone résidentielle à vocation principale d'habitat individuel

Uc – Zone résidentielle à vocation principale d'habitat collectif

Ue – Zone à dominante d'équipements avec un sous-secteur :

- Uea – sous-secteur spécifique pour l'établissement ou services d'aide par le travail (ESAT)

Uz – Zone à dominante d'activités avec un sous-secteur :

- Uzp – sous-secteur spécifique pour le Parc d'Activités du Pays de Meaux

UP – Zones de projet en renouvellement urbain :

- UP1 – sous-secteur spécifique pour le projet 29-41 rue Aristide Briand
- UP2 – sous-secteur spécifique pour le projet 34-42 rue Aristide Briand
- UP3 – sous-secteur spécifique pour le projet rue Arquebuse

B. Les zones naturelles dites « zones N »

N – Zone de protection du paysage et de la biodiversité avec un sous-secteur :

- Nl : sous-secteur pouvant accueillir des équipements liés aux sports et loisirs et le cimetière

C. La zone agricole dite « zone A »

A – Zone d'activités agricoles

D. À l'intérieur de ces zones peuvent être délimitées les prescriptions graphiques suivantes :

- Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme)
- Emplacement réservé pour mixité sociale (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme)
- Espace boisé classé (au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme)
- Espace Paysager à Protéger ou à mettre en valeur (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Arbre remarquable (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Alignements d'arbres remarquables (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme)
- Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)
- Murs remarquables (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme)
- Linéaire actif à protéger et/ou à développer (au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme)
- Secteur de hauteur spécifique.

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.

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 à la zone agricole
- Partie 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles
- Partie 5 : Lexique
- Partie 6 : Annexes du règlement écrit

5- Utilisation du présent règlement

A. 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.

B. 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 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 5 du règlement)
- Les annexes du présent règlement (Partie 6 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 GENERALES**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.

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°47/2007 a instauré l'obligation de dépôt d'une demande de permis de démolir (cf dossier annexe du PLU).

Les dispenses de permis de démolir sont fixées à l'article R*421-29 du Code de l'urbanisme.

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 démolit, 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°46/2007 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'acquiescer 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 aux zones aux sous-secteurs UP1 ; UP2 et UP3.

3. La mixité sociale

Règle transversale à toutes les zones du PLU :

Pour tous les projets comprenant la réalisation de 4 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 50% 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 30% 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

Les espaces boisés classés (EBC) :

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le 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. En outre, ce classement ne peut être réduit ou supprimé que par une procédure de révision du document d'urbanisme. Ce classement vise à protéger strictement la nature du sol qui doit rester boisé, ce qui n'empêche ni coupes ni abattages sous réserve d'autorisation préalable.

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 :

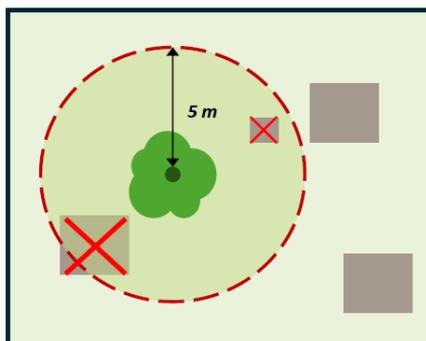
- Les aires de jeux, les aménagements liés aux circulations ou cheminements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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.

Les arbres remarquables :

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.

Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).



Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

Les alignements d'arbres :

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés et confortés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation d'un alignement sont interdits.

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

Toute nouvelle construction, installation et aménagement doit respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport 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.

Toute construction est interdite dans un rayon de 8m autour des mares artificielles ou naturelles repérées sur le plan de zonage, à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée.

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 rempli(ssen)t 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

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.

La commune de Villenoy est soumise au risque de ruissellement. Dans l'objectif d'une maîtrise de ce risque, les constructions devront être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux axes identifiés sur le règlement graphique.

A proximité de ces axes de ruissellement, les nouvelles constructions veilleront à conserver au maximum les espaces perméables pour permettre la bonne infiltration des eaux pluviales et ne pas aggraver le ruissellement, à travailler l'orientation et l'emplacement du bâtiment par rapport à la pente, à envisager la mise en place de dispositifs techniques spécifiques (créations de noues, fossés...), de réaliser des clôtures perméables etc... Cette règle est davantage à titre indicative (et incitative) pour les aménageurs.

Le principe de 0 rejet :

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

Lorsqu'il est démontré que des difficultés ou impossibilités techniques justifient le non-respect des règles ci-dessus, 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.

La récupération de l'eau de pluie :

Pour toute nouvelle construction, la mise en place d'un dispositif de récupération d'eau de pluie est obligatoire, qu'il soit aérien ou enterré.

6. Prévention des risques naturels et miniers

Le risque inondation :

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) **de la vallée de la Marne de Poincy à Villenoy** approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juillet 2007. Dans toutes les zones concernées par un risque d'inondation, identifiées sur le document graphique par la limite de zone du PPRI, tout projet doit respecter les dispositions du règlement du PPRI (cf. annexes servitudes du PLU).

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 la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou 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.

Mouvement de terrain avec tassements différentiels :

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour). Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

La commune est concernée par le risque tassements différentiels.

Le risque de retrait-gonflement des argiles :

Le territoire est concerné 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 aléa moyen. 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 des pièces en sous-sol sont interdites 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* ».

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 de 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.

Pour lutter contre la prolifération des moustiques, deux guides produits par le département de Seine-et-Marne sont annexés au présent PLU (*dossier 7.3. Annexes informatives*).

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 ».

La zone Jean Pierre Plicque est particulièrement impactée par ces nuisances (*cf annexes du PLU*)

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 GRTGAZ

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 GRTgaz 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 GRTgaz à l'adresse suivante :

BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com

Ou via l'adresse postale suivante :

GRTgaz
Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers
Direction des Opérations - Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Immeuble Clever, 7 rue du 19 mars 1962
92622 Gennevilliers Cedex

Un guide de recommandations et le plan des lignes RTE sont annexés au présent PLU (*dossier 7.1. Servitudes d'utilité publique*).

Les nuisances sonores :

Prescriptions d'isolement 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'isolement 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 (PPBE) de Seine et Marne :

L'aménageur doit prendre en compte le PPBE de Seine et Marne (*cf. dossier annexe du PLU*).

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome :

Dans les zones concernées par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome et figurant sur le document annexé au dossier, les prescriptions liées à ce plan s'appliquent.

8. Les éléments du patrimoine bâti remarquable

Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable

La démolition des constructions repérées sur le document graphique au titre du L.151-19 est interdite.

Tous les travaux réalisés sur les ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction.

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 types de 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 annexes pourront être démolies uniquement pour mettre en valeur le bâti principal et si elles ne présentent aucune qualité architecturale particulière. De plus, les éléments spécifiques de type extension, surélévation, modification de façade, de toiture, ou autre modification ultérieure susceptible d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction pourront également être démolis ou retirés.

Les clôtures ou murs en pierre sur rue des bâtiments identifiés devront obligatoirement être en harmonie avec la construction principale.

Les espaces paysagers attenants à la construction doivent être conservés. La création d'annexes, de piscines et de serres y sont néanmoins autorisés. Les constructions annexes devront être en harmonie avec la construction principale existante.

La liste des bâtiments remarquables identifiés est annexée au présent règlement.

Les murs remarquables :

Les murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être protégés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

La liste des murs remarquables identifiés est annexée au présent règlement.

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. 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.

11. Le secteur de hauteur spécifique

Un secteur de hauteur spécifique a été défini dans le règlement graphique. La zone matérialisée au document graphique indique pour toute construction la hauteur maximale est la suivante :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faitage **soit R+1+C maximum**.

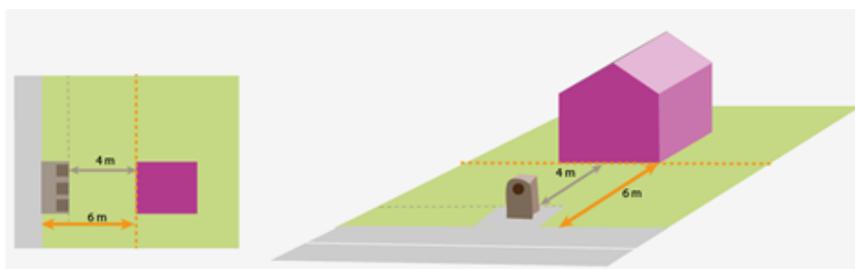
12. Règles de retrait communes

Bornes enterrées :

Par rapport à l'alignement :

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.



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**.

13. 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

Typologie de toitures autorisées

Sont uniquement autorisées dans toutes les zones pour les constructions à destination d'habitation :

- Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° et maximum de 45° comptés par rapport à l'horizontale.
- Les toitures terrasses, en zone Uz uniquement, à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion architecturale et paysagère. Dans les autres zones, les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025). Dans tous les cas, la toiture terrasse doit obligatoirement être végétalisées avec au minimum 30 cm de hauteur de substrat.

- Les toitures à la Mansart. 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.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, les valeurs limites des angles peuvent être différentes pour :

- les annexes ;
- les appentis et vérandas ;
- les extensions de bâtiments existants (à la date d'approbation du PLU xx/xx/xxxx) dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;

Matériaux des couvertures

Constructions à destination d'habitation : la construction principale et ses extensions seront couvertes en tuile plate ou mécanique à pureau plat, en plaque imitation tuiles, en ardoise à pose droite, en zinc ou en matériaux similaires ; sont notamment interdits pour la construction principale et ses extensions : la tôle d'acier nervurée pré-peinte (bac acier), le bardeau d'asphalte (shingle), la tôle métallique, la plaque fibrociment, la plaque ondulée bitumée...

Pour les annexes, d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale (bac acier...).

Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte de teinte noire, le bois, la tôle métallique.

Constructions à destination autre que l'habitation, constructions à destination d'activités et équipements notamment : les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

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

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée
- qu'ils s'insèrent sans heurt dans le paysage urbain et paysager.

Les façades

Matériaux des façades

Constructions à destination d'habitation : la construction principale et ses extensions seront réalisées en maçonnerie enduite, en brique, en torchis, en bois et en pierre. Les couleurs devront être neutres et de ton clair.

Pour les annexes, d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtres, brique creuse, parpaings, etc...). Il n'est pas fixé de règle pour les couleurs.

Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, est également autorisé le PVC.

Constructions à destination autre que l'habitation, constructions à destination d'activités et équipements notamment : les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les clôtures et les portails

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

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.

Le long des voies ouvertes à la circulation ou visible depuis l'espace public (routes, rues, sentes piétonnes, etc...), les seules clôtures autorisées sont :

- un mur ou un muret enduit, en brique ou en pierre jointoyée, le muret étant surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou d'une lisse horizontale. La hauteur du mur ou muret ne devra pas dépasser 1,5 mètre maximum.
- un muret surmonté de panneaux pleins ou ajourés,
- Un grillage,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale,
- un talus planté d'essences locales.

Pour les clôtures en limites séparatives, sont autorisés en plus des éléments cités ci-dessus : les murs en plaque de ciment.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtres, brique creuse, parpaings, etc.).

Tant en bordure de voies qu'en limites séparatives, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions avoisinantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La couleur choisie doit être en rapport avec la teinte de couleur de la construction principale et/ou des parements utilisés.

La hauteur maximale des clôtures :

- Hors zone UZ, la hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.
- En zone UZ, la hauteur maximale des clôtures sera de 3 mètres.

14. Le stationnement vélo : normes à respecter

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à destination de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés, couverts et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

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 1^{er} 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.

15. Conditions de desserte des terrains et les réseaux

1. Accès et voiries

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; les accès devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3,5 mètres. En zone Ub uniquement, les accès devront présenter une largeur égale ou supérieure à 3 mètres.

L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité en accord avec le gestionnaire de la voirie.

Le long de la route départementale n° 5 :

Les accès nouveaux sur la route départementale n° 5 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie. Le long de la Rd n° 5, lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, tout accès nouveau devra se faire sur cette dernière, sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou activités liées à la route en accord avec le gestionnaire de la voirie.

2. Desserte par les réseaux**Eau potable**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales

En cas d'impossibilité d'assurer le 0 rejet, l'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

Communications numériques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES
ZONE UA – La zone UA correspond au centre ancien de Villenoy.

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			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			Sous condition que l'activité n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu'elle soit compatible avec la fonction d'habitat
	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			Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m ²
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			Uniquement les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025)
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

1.2 – Sont également interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1) Le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- 2) L'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- 3) Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- 4) Les constructions à usage d'abri pour animaux.
- 5) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation

1.3 – Sont également autorisés sous-conditions :

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

Pour rappel, toute nouvelle construction, installation et aménagement doit respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport 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.

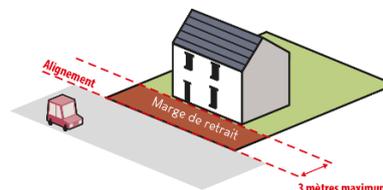
CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 Règle générale

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

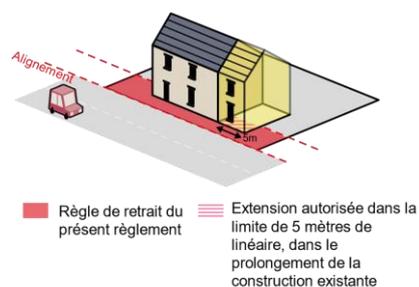
En cas de retrait, une continuité urbaine bâtie doit être assurée avec des bâtiments, murs de clôture, porches, existants et à proximité. La distance de retrait est de 3 mètres maximum.



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 l'implantation des constructions par rapport à l'alignement.

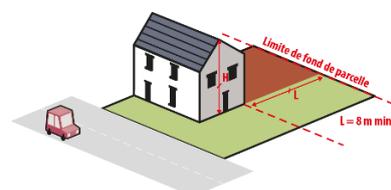
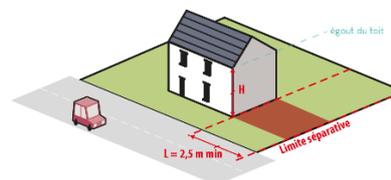
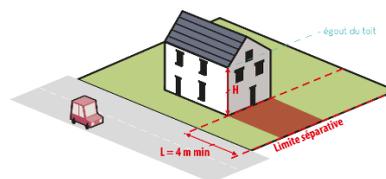
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Règle générale

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



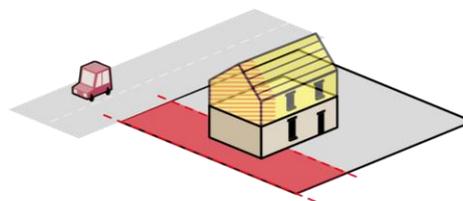
2.2.2 Règles particulières

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.



■ 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 (xx/xx/2025). Si l'extension de la construction existante crée une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter la règle générale.

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

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

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 :

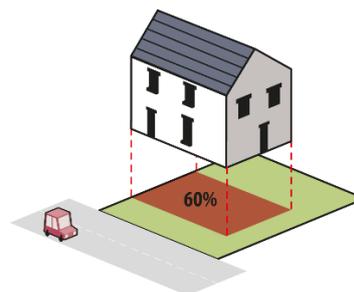
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas réduire les marges existantes et de ne pas créer de nouvelles vues,

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 Règle générale

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



2.4.2 Règles particulières

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 90 % maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

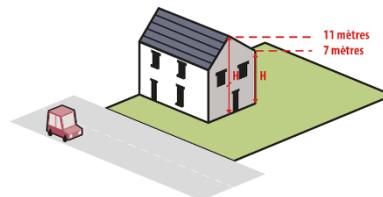
Emprise au sol spécifique :

Constructions annexes : l'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 20 m² maximum.

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 la règle générale :

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifée à la date d'approbation du présent règlement (le xx/xx/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 xx/xx/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 :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **10 mètres** au point le plus haut.

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.

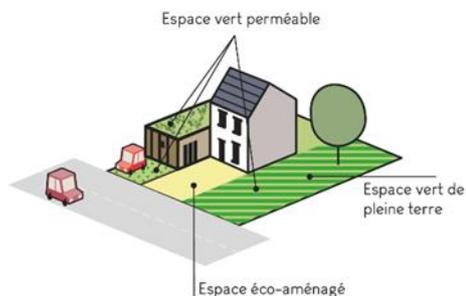
Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

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.

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

Un arbre est imposé pour 250 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. 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.

Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.



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.

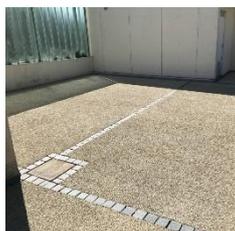
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, et au-delà des exigences de la règle générale, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

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 :

Les essences locales ou fruitières sont à privilégier. Les haies seront de préférence, diversifiées et constituées d'essences locales. Toute plantation d'espèces cataloguées invasive est interdite. 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 :

10% 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 11. 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, équipements et réseaux**3.1 - Prescriptions en matière de stationnement des véhicules****Généralités**

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris.

Normes techniques

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. Les espaces de stationnement doivent prévoir une voie de dégagement entre deux rangées de voitures d'une largeur de 6 mètres minimum. L'accès des aires de stationnement collectives réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions de deux logements ou plus, il sera prévu sur la parcelle une aire couverte ou un local de stationnement pour les vélos dont la capacité sera appréciée en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Toutes les dispositions précédentes s'appliquent à tout logement qu'il soit construit, reconstruit, transformé ou issu de changement de destination.

Règle générale : nombre de places à réaliser

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<p><i>Pour les constructions de 1 logement :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement minimum <p><i>Pour les constructions de 2 logements ou plus :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 45m². • 2 places par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 45m². • des places supplémentaires représentant un minimum de 30 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservé aux visiteurs.
	Hébergement	1 place pour 4 chambres minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
	Restauration	<p><i>Pour les constructions dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.</i></p> <p><i>Les places commandées sont interdites.</i></p>
	Commerce de gros	Sous-destination interdite.
	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.</p> <p><i>Pour les constructions dont la surface est inférieure à 100 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.</i></p> <p><i>Les places commandées sont interdites.</i></p>
	Hôtel	<p>1 place par chambre minimum</p> <p><i>Les places commandées sont interdites.</i></p>
	Autre hébergement touristique	Sous-destination interdite.
	Cinéma	Sous-destination interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	Sous-destination interdite.
	Entrepôt	
	Bureau	<p><u>A moins de 500 mètres des gares</u>, il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m² de surface de plancher.</p> <p><u>A plus de 500 mètres des gares</u>, il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 55 m² de surface de plancher.</p> <p><i>Les places commandées sont interdites.</i></p>
	Centre de congrès et d'exposition	Sous-destination interdite.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<i>Sous-destination interdite.</i>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<p><i>Pour les sous-destinations autorisées :</i></p> <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	

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 13. Le stationnement vélo : 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 14. 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 UB – La zone UB concerne la zone d’extension relativement récente de Villenoy.
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			
	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			Sous condition que l’activité n’entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu’elle soit compatible avec la fonction d’habitat et dans la limite de 100m ² de surface de plancher
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Sous condition que l’activité n’entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu’elle soit compatible avec la fonction d’habitat et dans la limite de 100m ² de surface de plancher
	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			Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m ²
	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 interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1) Le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- 2) L'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- 3) Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- 4) Les constructions à usage d'abri pour animaux.
- 5) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation

1.3 – Sont également autorisés sous-conditions :

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

Pour rappel, toute nouvelle construction, installation et aménagement doit respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport 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.

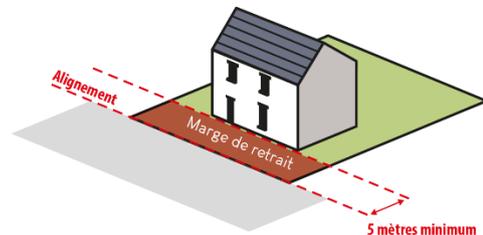
Dans l'ensemble de la zone UB, pour limiter le risque inondation, il est interdit de créer des ouvertures donnant sur l'extérieur dans les parties de construction situées en sous-sol.

CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



2.1.2 Règles particulières

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

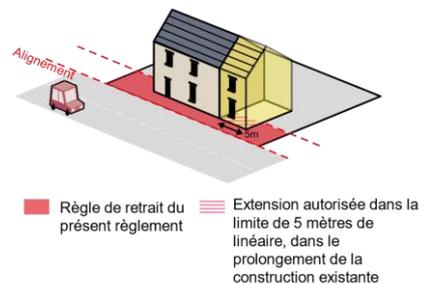
En vis-à-vis de la RD5 : Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

Constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales :

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.

La limite pour l'extension de la construction existante ne respectant pas la règle sera de 20m² maximum. De plus, 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 l'implantation des constructions par rapport à l'alignement.

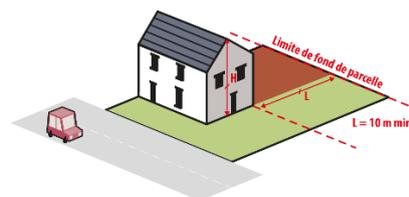
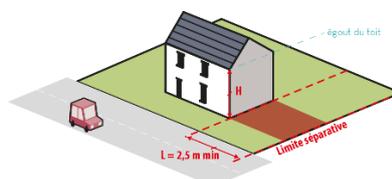
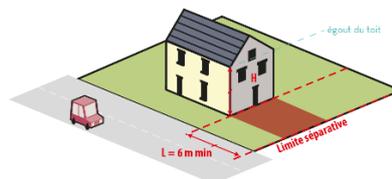
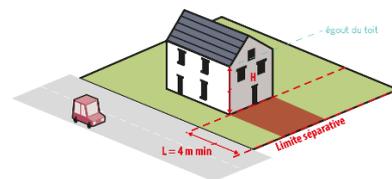
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum 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**. Cette distance est portée à $L=H$ avec **6 mètres minimum** pour les nouvelles constructions.
- 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**.

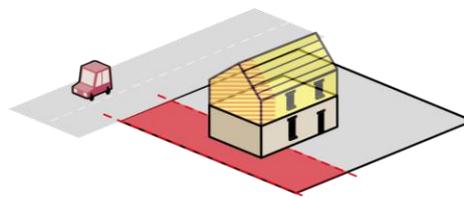
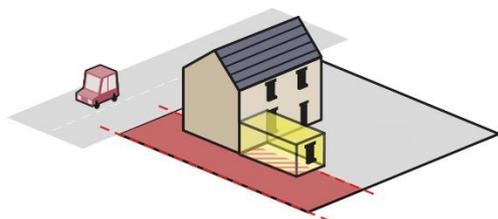
Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de la limite séparative de fond de parcelle.



2.2.2 Règles particulières

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 (xx/xx/2025). Si l'extension de la construction existante crée une ou plusieurs vue(s), elle devra respecter la règle générale.

Les dimensions maximums seront de 20m² et 3 mètres maximum au point le plus haut.

Terrains étroits existants :

Pour les terrains étroits (largeur inférieure ou égale à 10 m) existants à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025) : les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. La distance de retrait de la règle générale doit être respectée.

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

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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.**

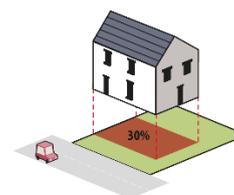
**2.3.2 Règles particulières****Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :**

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions**2.4.1 Règle générale**

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 principales par bâtiment isolé est fixée à 150 m².

**2.4.2 Règles particulières**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025) :

Des dispositions particulières sont applicables pour les constructions principales existantes à destination d'habitation ne respectant pas la règle générale. Une extension est admise dans la limite de 20m² pour toute construction principale existante à la date d'approbation du PLU (xx/x/2025), dans la limite de 40% d'emprise au sol maximum de la superficie totale de l'unité foncière, et utilisable qu'une seule fois à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025).

Emprise au sol spécifique :

Constructions annexes : l'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 20 m² maximum.

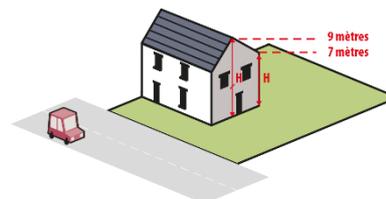
Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 90 % maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

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 et **9 mètres** au faitage **soit R+1+C 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 :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 Règle générale

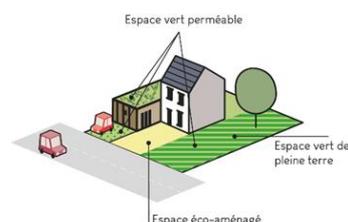
Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

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.

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

Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. 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.



Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

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.

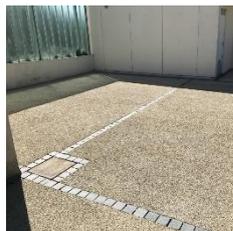
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, et au-delà des exigences de la règle générale, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

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 :

Les essences locales ou fruitières sont à privilégier. Les haies seront de préférence, diversifiées et constituées d'essences locales. Toute plantation d'espèces cataloguées invasive est interdite. Une liste des essences à privilégier et à proscrire est annexée au présent règlement.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025) :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025) : La disposition particulière accordée pour l'évolution des constructions existantes ne respectant pas la règle d'emprise au sol maximale à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025) est autorisée sous condition de respecter la règle suivante : 40% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

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

10% 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 11. 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, équipements et réseaux**3.1 - Prescriptions en matière de stationnement des véhicules****Généralités**

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris.

Normes techniques

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. Les espaces de stationnement doivent prévoir une voie de dégagement entre deux rangées de voitures d'une largeur de 6 mètres minimum. L'accès des aires de stationnement collectives réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions de deux logements ou plus, il sera prévu sur la parcelle une aire couverte ou un local de stationnement pour les vélos dont la capacité sera appréciée en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Toutes les dispositions précédentes s'appliquent à tout logement qu'il soit construit, reconstruit, transformé ou issu de changement de destination.

Règle générale : nombre de places à réaliser

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<p><u>Pour les constructions de 1 logement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 130m². • 3 places par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 130m². <p><u>Pour les constructions de 2 logements ou plus :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement minimum pour les logements de type studio/T1. • 2 places par logement minimum pour les logements de type T2 et T3. • 3 places par logement minimum pour les logements de type T4 et plus. • des places supplémentaires représentant un minimum de 30 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservé aux visiteurs.
	Hébergement	1 place pour 4 chambres minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Restauration	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Commerce de gros	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
	Hôtel	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Autre hébergement touristique	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Cinéma	<i>Sous-destination interdite.</i>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Entrepôt	
	Bureau	<p><u>A moins de 500 mètres des gares</u>, il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m² de surface de plancher.</p> <p><u>A plus de 500 mètres des gares</u>, il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 55 m² de surface de plancher.</p> <p><i>Les places commandées sont interdites.</i></p>
	Centre de congrès et d'exposition	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<i>Sous-destination interdite.</i>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET	Locaux et bureaux des administrations	

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	publiques et assimilés	<p><i>Pour les sous-destinations autorisées :</i></p> <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	

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 13. Le stationnement vélo : 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 14. 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 correspond à la zone d’habitat collectif.

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				
	Hébergement				
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Sous condition que l’activité n’entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu’elle soit compatible avec la fonction d’habitat et dans la limite de 100m ² de surface de plancher	
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle				Sous condition que l’activité n’entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu’elle soit compatible avec la fonction d’habitat et dans la limite de 100m ² de surface de plancher
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau			Sous condition que l’activité n’entraîne pas de nuisances pour le voisinage et qu’elle soit compatible avec la fonction d’habitat et dans la limite de 100m ² de surface de plancher	
	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			Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m ²	
	Etablissements d’enseignement, de santé et d’action sociale				
	Salles d’art et de spectacles			Uniquement le long du linéaire actif à protéger et/ou à développer identifié sur le règlement graphique.	
	Équipements sportifs			Uniquement le long du linéaire actif à protéger et/ou à développer identifié sur le règlement graphique.	
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				

1.2 – Sont également interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1) Le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- 2) L'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- 3) Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- 4) Les constructions à usage d'abri pour animaux.
- 5) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation

1.3 – Sont également autorisés sous-conditions :

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

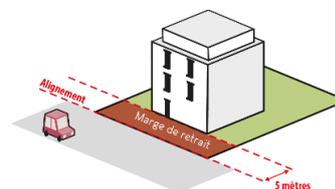
Pour rappel, toute nouvelle construction, installation et aménagement doit respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport aux cours d'eau canalisés ou busés et aux anciens rus. Dans cette marge de retrait, seuls sont autorisés les travaux et aménagements visant la mise en valeur du ru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

CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 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 RD5 : 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 :

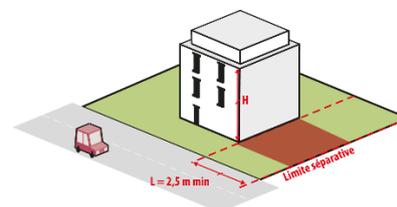
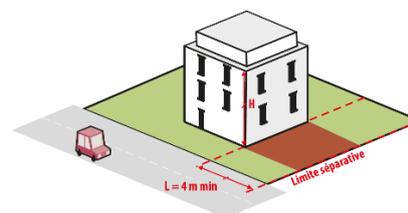
Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives 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

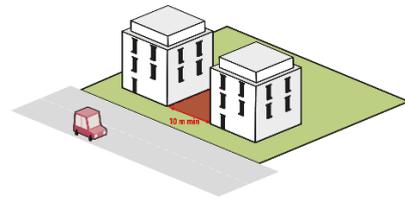
Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

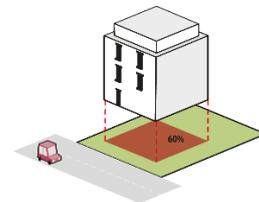
Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **60 % 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 20 m² maximum.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 90 % maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

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 **R+3 maximum** dans la limite et le respect des hauteurs environnantes. En cas de démolition-reconstruction, la hauteur des nouveaux bâtiments ne pourra pas excéder celle de l'existant.

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 :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **10 mètres** au point le plus haut.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 Règle générale

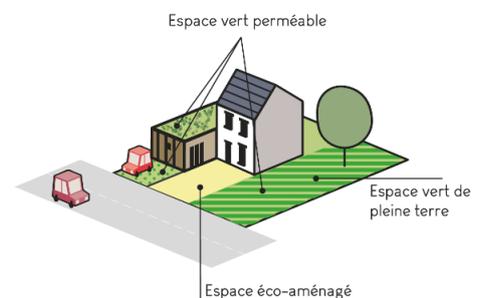
Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

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 de haute tige minimum sont imposés pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. 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.

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.



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*

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 :

10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les essences végétales :

Les essences locales ou fruitières sont à privilégier. Les haies seront de préférence, diversifiées et constituées d'essences locales. Toute plantation d'espèces cataloguées invasive est interdite. 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 11. 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, équipements et réseaux**3.1 - Prescriptions en matière de stationnement des véhicules****Généralités**

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris.

Normes techniques

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. Les espaces de stationnement doivent prévoir une voie de dégagement entre deux rangées de voitures d'une largeur de 6 mètres minimum. L'accès des aires de stationnement collectives réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions de deux logements ou plus, il sera prévu sur la parcelle une aire couverte ou un local de stationnement pour les vélos dont la capacité sera appréciée en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Toutes les dispositions précédentes s'appliquent à tout logement qu'il soit construit, reconstruit, transformé ou issu de changement de destination.

Règle générale : nombre de places à réaliser

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<p><u>Pour les constructions de 1 logement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 130m². • 3 places par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 130m². <p><u>Pour les constructions de 2 logements ou plus :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement minimum pour les logements de type studio/T1. • 2 places par logement minimum pour les logements de type T2 et T3. • 4 places par logement minimum pour les logements de type T4 et plus. • des places supplémentaires représentant un minimum de 30 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservé aux visiteurs.
	Hébergement	1 place pour 4 chambres minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
	Restauration	<i>Il n'est pas fixé de règle.</i>
	Commerce de gros	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
	Hôtel	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Autre hébergement touristique	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Cinéma	<i>Sous-destination interdite.</i>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Entrepôt	
	Bureau	<p><u>A moins de 500 mètres des gares</u>, il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m² de surface de plancher.</p> <p><u>A plus de 500 mètres des gares</u>, il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 55 m² de surface de plancher.</p> <p><i>Les places commandées sont interdites.</i></p>
	Centre de congrès et d'exposition	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<i>Sous-destination interdite.</i>

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<p><i>Pour les sous-destinations autorisées :</i></p> <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	

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 13. Le stationnement vélo : 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 14. 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 – correspond aux principaux équipements collectifs de la commune

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			
	Hébergement	UE	UEa	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UE	UEa	
	Restauration	UE	UEa	
	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			
	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 interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1) Le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- 2) L'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- 3) Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- 4) Les constructions à usage d'abri pour animaux.

1.3 – 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.

Pour rappel, toute nouvelle construction, installation et aménagement doit respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport 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.

CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

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

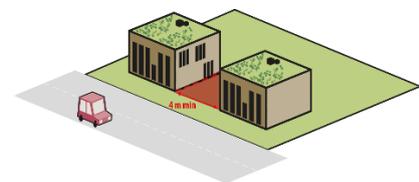
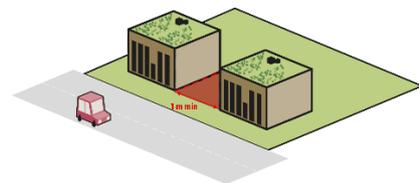
En zone UE :

Il n'est pas fixé de règle.

En sous-secteur UEa :

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 :

- si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être **de 4 mètres minimum**.
- si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être **de 1 mètre minimum**.



2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **90 % maximum** de la superficie totale de l'unité foncière.

2.4.2 Règles particulières

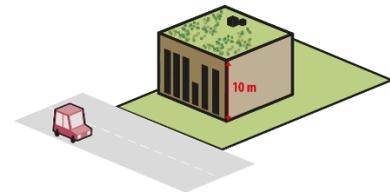
Emprise au sol spécifique :

Constructions annexes : l'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 20 m² maximum.

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 **10 mètres** au point le plus haut **avec R+1 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.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 Règle générale

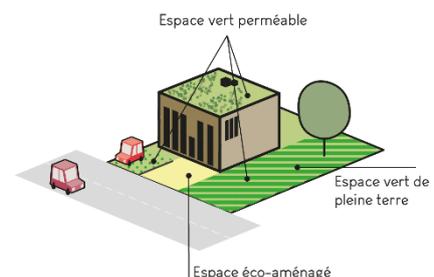
Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

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.

Deux arbres de haute tige minimum sont imposés pour 250 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. 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.

10% de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée 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 :

Les essences locales ou fruitières sont à privilégier. Les haies seront de préférence, diversifiées et constituées d'essences locales. Toute plantation d'espèces cataloguées invasive est interdite. 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 11. 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, équipements et réseaux**3.1 - Prescriptions en matière de stationnement des véhicules****Généralités**

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris.

Normes techniques

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. Les espaces de stationnement doivent prévoir une voie de dégagement entre deux rangées de voitures d'une largeur de 6 mètres minimum. L'accès des aires de stationnement collectives réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions de deux logements ou plus, il sera prévu sur la parcelle une aire couverte ou un local de stationnement pour les vélos dont la capacité sera appréciée en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Toutes les dispositions précédentes s'appliquent à tout logement qu'il soit construit, reconstruit, transformé ou issu de changement de destination.

Règle générale : nombre de places à réaliser

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Hébergement	En UE : Sous-destination interdite. En UEa : 1 place pour 4 chambres minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	En UE : Sous-destination interdite. En UEa : Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.
	Restauration	
	Commerce de gros	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Hôtels	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	<i>Sous-destination interdite.</i>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<p><u><i>Pour les sous-destinations autorisées :</i></u></p> <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	

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	

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 13. Le stationnement vélo : 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 14. 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 UZ – cette zone s’agit de celle destinée aux activités économiques

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	Uz		Uzp : 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			
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 interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1) Le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- 2) L'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- 3) Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- 4) Les constructions à usage d'abri pour animaux.

1.3 – Sont également autorisés sous-conditions :

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

Pour rappel, toute nouvelle construction, installation et aménagement doit respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport 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.

CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 Règle générale

En zone UZ :

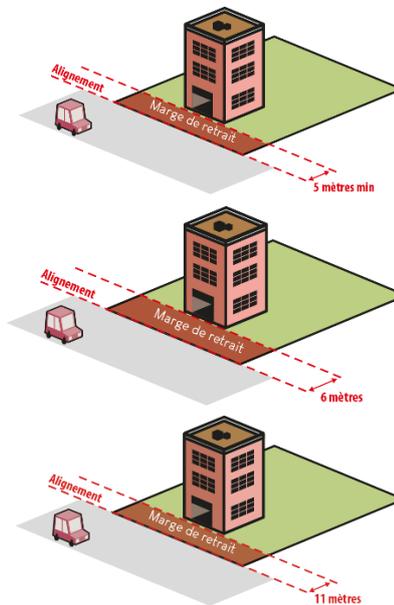
Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement.

En sous-secteurs UZp1 et UZp2 :

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

En sous-secteur UZp3 :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **11 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 l'implantation des constructions par rapport à l'alignement.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Règle générale

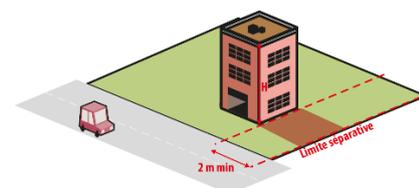
En zone UZ :

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

Si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la construction doit être implantée en retrait de la limite séparative avec **2 mètres minimum**.

En sous-secteur UZp1 :

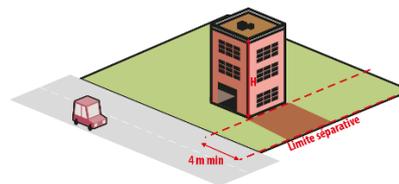
Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite séparative maximum soit en recul des limites séparatives.



En sous-secteurs UZp2 et UZp3 :

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

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

En limite avec les zones résidentielles :

En limite avec la zone UA ; UB ; UC et UP : 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 pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

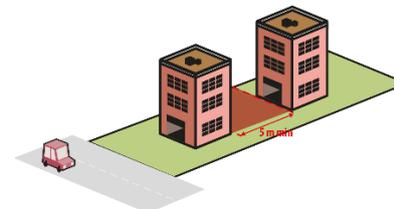
2.3.1 Règle générale

En zone UZ :

Il n'est pas fixé de règle.

En sous-secteurs UZp1, UZp2 et UZp3 :

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 **5 mètres minimum.**



2.3.2 Règles particulières

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

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

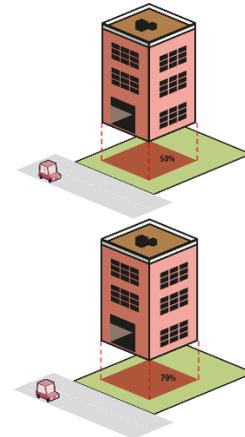
2.4.1 Règle générale

En zone UZ :

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

En sous-secteurs UZp1, UZp2 et UZp3 :

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 20 m² maximum.

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

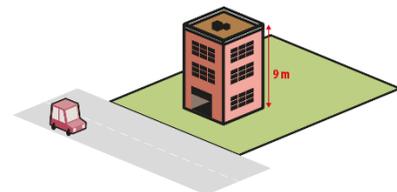
Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 Règle générale

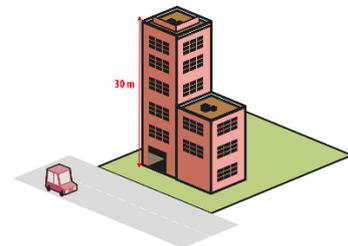
En zone UZ :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 mètres** au point le plus haut.



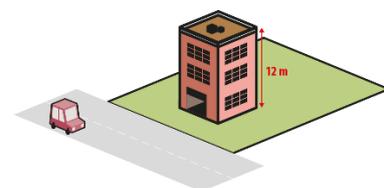
En sous-secteur UZp1 :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **30 mètres** au point le plus haut. Toutefois des dépassements ponctuels de la hauteur plafond fixée à 30 m pourront être autorisés pour les installations industrielles qui le requiert (silos, cheminées, etc.).



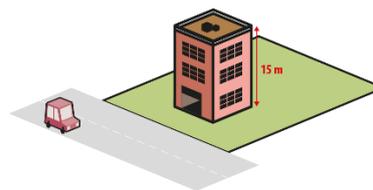
En sous-secteur UZp2 :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut. Toutefois des dépassements ponctuels de la hauteur plafond fixée à 12 m pourront être autorisés pour les installations industrielles qui le requiert (silos, cheminées, etc.).



En sous-secteur UZp3 :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **15 mètres**.



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 : La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **10 mètres** au point le plus haut.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

2.6.1 Règle générale

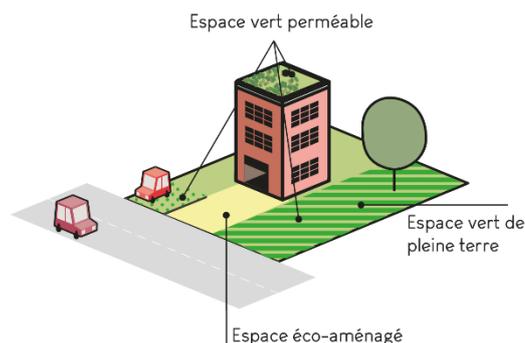
Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

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.

Deux arbres de haute tige minimum sont imposés pour 250 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. 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.

10% de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée 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

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 :

10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les essences végétales :

Les essences locales ou fruitières sont à privilégier. Les haies seront de préférence, diversifiées et constituées d'essences locales. Toute plantation d'espèces cataloguées invasive est interdite. 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 11. 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 :

Clôtures

La hauteur des clôtures sera de 2 m maximum. Elles seront constituées de poteaux métalliques et d'un treillage soudé rigide.

En dehors de la partie concernée par le plan de prévention des risques d'inondation, un muret de soubassement peut être prévu ; dans ce cas, sa hauteur ne pourra pas excéder 0,60 m. Côté rue, les grillages seront obligatoirement doublés à l'intérieur de la propriété d'une haie vive qui sera taillée à la hauteur du grillage.

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

En Uzp uniquement :

La hauteur des clôtures sera de 3 m maximum avec un mur bahut sera de 0,80 m maximum. Les clôtures seront constituées de poteaux métalliques et d'un treillage soudé rigide. Côté rue, les grillages seront obligatoirement doublés à l'intérieur de la propriété d'une haie vive qui sera taillée à la hauteur du grillage.

Signalétiques/enseignes

Les enseignes seront obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments (et non en sur-hauteur de la façade) ou sur des murets localisés à chacun des accès.

Les enseignes lumineuses clinquantes sont interdites.

CHAPITRE 3 – stationnement, équipements et réseaux

3.1 - Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Généralités

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris.

Normes techniques

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. Les espaces de stationnement doivent prévoir une voie de dégagement entre deux rangées de voitures d'une largeur de 6 mètres minimum. L'accès des aires de stationnement collectives réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Règle générale : nombre de places à réaliser

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	En Uz : <i>Sous-destination interdite.</i> En Uzp : <i>Pour les logements autorisés : il n'est pas fixé de règle.</i>
	Hébergement	<i>Sous-destination interdite.</i>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur.
	Commerce de gros	1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur.
	Hôtel	1 place par chambre minimum <i>Les places commandées sont interdites.</i>
	Autre hébergement touristique	<i>Sous-destination interdite.</i>
	Cinéma	<i>Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.</i>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher arrondi au nombre supérieur.
	Entrepôt	
	Bureau	<u>A moins de 500 mètres des gares</u> , il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m ² de surface de plancher. <u>A plus de 500 mètres des gares</u> , il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 55 m ² de surface de plancher. <i>Les places commandées sont interdites.</i>
	Centre de congrès et d'exposition	<i>Il n'est pas fixé de règle.</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<i>Sous-destination interdite.</i>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<i>Pour les sous-destinations autorisées :</i> <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>
	Locaux techniques et industriels des administrations	

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	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	

Dans l'ensemble de la zone, il est obligatoire de prévoir des espaces dédiés au stationnement pour les livraisons.

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 13. Le stationnement vélo : 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 14. 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 – correspond aux secteurs de projet de logements en renouvellement urbain

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			
	Hébergement	UP2 ; UP3	UP1	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	UP2 ; UP3	UP1	
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UP2 ; UP3	UP1	
	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			Autorisé sous condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m ²
	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 interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1) Le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- 2) L'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- 3) Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- 4) Les constructions à usage d'abri pour animaux ;
- 5) Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

1.3 – Sont également autorisés sous-conditions :

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

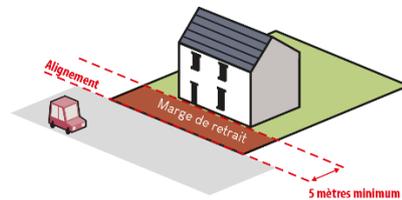
Pour rappel, toute nouvelle construction, installation et aménagement doit respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport aux cours d'eau canalisés ou busés et aux anciens rus. Dans cette marge de retrait, seuls sont autorisés les travaux et aménagements visant la mise en valeur du ru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

CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.1.1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 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 :

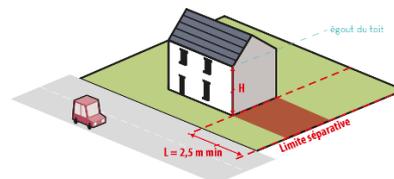
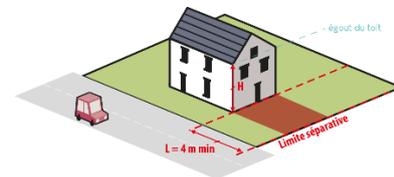
Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement.

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 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

En limite avec la zone UB :

En limite avec la zone UB : 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.

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...

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

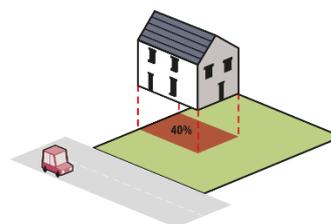
Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 Règle générale

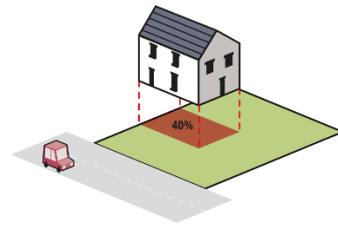
En sous-secteur UP1 :

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



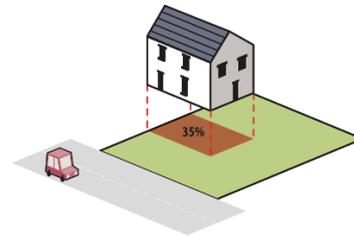
En sous-secteur UP2 :

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



En sous-secteur UP3 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **35 %** 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 20 m² maximum.

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

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

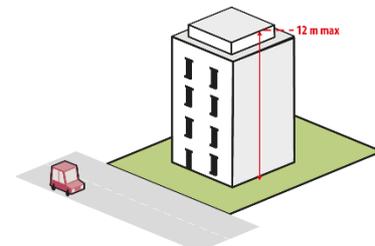
2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 Règle générale

En sous-secteur UP1 :

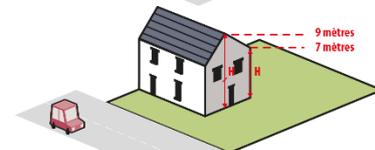
Pour les constructions à destination d'habitation :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut **soit R+3 maximum**.



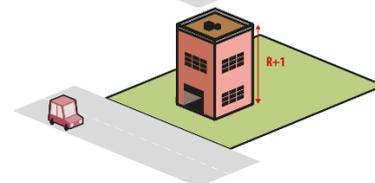
Au sein du secteur de hauteur identifié sur le plan graphique :

la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faitage **soit R+1+C maximum**.



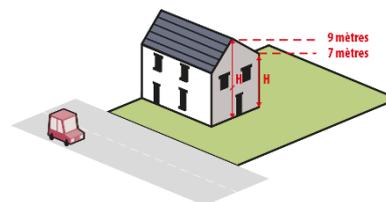
Pour les autres destinations :

La hauteur (H) des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **R+1 maximum**.



En sous-secteur UP2 :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'éégout du toit et **9 mètres** au faitage ou à l'acrotère **soit R+1+C / R+2 maximum**.



En sous-secteur UP3 :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 mètres** à l'éégout du toit et **9 mètres** au faitage **soit R+1+C 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 pour la hauteur maximale des constructions.

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.

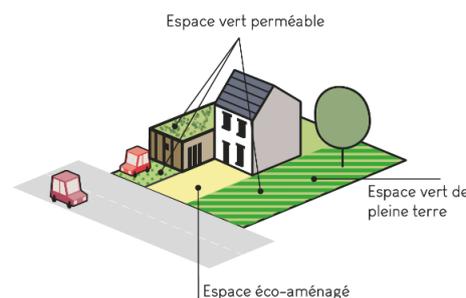
Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

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.

Deux arbres de haute tige minimum sont imposés pour 250 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. 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.

En sous-secteur UP1 :

50% 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-secteur UP2 :

50% de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces perméables avec 35% minimum en espaces verts de pleine terre et 15% maximum traitée en espaces verts complémentaires.

En sous-secteur UP3 :

55% de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces perméables avec 40% minimum en espaces verts de pleine terre et 15% maximum traitée en espaces verts complémentaires.

Les espaces de stationnement doivent obligatoirement être traités en matériaux perméables.

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

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

10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les essences végétales :

Les essences locales ou fruitières sont à privilégier. Les haies seront de préférence, diversifiées et constituées d'essences locales. Toute plantation d'espèces cataloguées invasive est interdite. 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 11. 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, équipements et réseaux**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 12. Le stationnement des véhicules motorisés : normes à respecter.**

Généralités

La superficie moyenne d'une place de stationnement est de 25 m² dégagement compris.

Normes techniques

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. Les espaces de stationnement doivent prévoir une voie de dégagement entre deux rangées de voitures d'une largeur de 6 mètres minimum. L'accès des aires de stationnement collectives réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions de deux logements ou plus, il sera prévu sur la parcelle une aire couverte ou un local de stationnement pour les vélos dont la capacité sera appréciée en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Toutes les dispositions précédentes s'appliquent à tout logement qu'il soit construit, reconstruit, transformé ou issu de changement de destination.

Règle générale : nombre de places à réaliser

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<p><u>Pour les constructions de 1 logement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 130m². • 3 places par logement minimum pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 130m². <p><u>Pour les constructions de 2 logements ou plus :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement minimum pour les logements de type studio/T1. • 2 places par logement minimum pour les logements de type T2 et T3. • 4 places par logement minimum pour les logements de type T4 et plus. • des places supplémentaires représentant un minimum de 30 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devront être réservé aux visiteurs.
	Hébergement	1 place pour 4 chambres minimum
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
	Restauration	<i>Il n'est pas fixé de règle.</i>
	Commerce de gros	<i>Il n'est pas fixé de règle.</i>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
	Hôtel	<i>Il n'est pas fixé de règle.</i>
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	<i>Il n'est pas fixé de règle.</i>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	<i>Il n'est pas fixé de règle.</i>
	Entrepôt	
	Bureau	<i>Il n'est pas fixé de règle.</i>
	Centre de congrès et d'exposition	<i>Il n'est pas fixé de règle.</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<i>Il n'est pas fixé de règle.</i>

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<p><i>Pour les sous-destinations autorisées :</i></p> <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	

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 13. Le stationnement vélo : 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 14. 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 PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE

ZONE A – correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le sous-secteur Azh a vocation de protéger les zones humides avérées.

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	Azh		En zone A : Uniquement les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025)
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Azh		En zone A : Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (au sens de l'article Article L151-11 du Code de l'urbanisme) dans la limite de 100 m ² de surface de plancher.
	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	Azh	A	
	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	Azh	A
Exploitation forestière				

1.2 – Sont également interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1) Le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- 2) L'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- 3) Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- 4) **Dans la zone Azh uniquement**, est également interdit :
Tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - la mise en eau (création de plans d'eau...), l'assèchement, le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
 - tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement du drainage existant ;
 - l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie ;
 - la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.3 – Sont également autorisés sous-conditions :

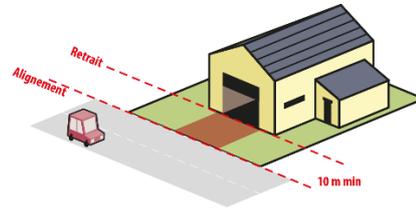
- 1) **Les affouillements et exhaussements du sol** sont également autorisés s'ils sont destinés à la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental, à la réalisation d'aménagements cyclables et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- 2) **Dans la zone Azh uniquement** : les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un), les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants etc.)

Pour rappel, toute nouvelle construction, installation et aménagement doit respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport 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.

CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement**

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

En vis-à-vis de l'A140 et de la RD5 : Les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'alignement.

**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 les zones résidentielles :**

En limite avec la zone UA ; UB ; UC et UP : 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

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.

Pour les constructions à destination d'habitation :

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025).

2.4.2 Règles particulières**Emprise au sol spécifique :**

Constructions annexes : l'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 20 m² maximum.

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

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

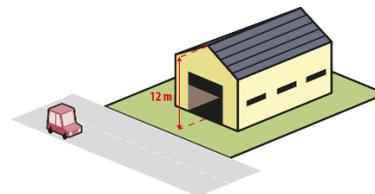
2.5 - Hauteur maximale des constructions

2.5.1 Règle générale

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut de la construction.

Pour les constructions à destination d'habitation :

La hauteur (H) maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025).



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 :

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.

2.6 - Qualité environnementale et paysagère

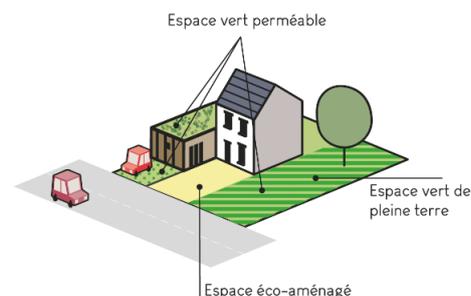
2.6.1 Règle générale

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.

Deux arbres de haute tige minimum sont imposés pour 250 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. 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.



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

Constructions à destination d'habitation existantes :

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

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

10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les essences végétales :

Les essences locales ou fruitières sont à privilégier. Les haies seront de préférence, diversifiées et constituées d'essences locales. Toute plantation d'espèces cataloguées invasive est interdite. 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 11. 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 :

Les clôtures implantées dans les espaces naturels, agricoles 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'enrillagement 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, équipements et réseaux**3.1 - Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Le nombre de places de stationnement doit être adapté au besoin.

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 13. Le stationnement vélo : 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 14. 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 4 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE NATURELLE

ZONE N – correspond à la zone naturelle, il y est permis l'évolution du bâti existant. Le sous-secteur NI accueille les constructions et installations à usage de sports, loisirs et le cimetière. Le sous-secteur Nzh a vocation de protéger les zones humides avérées.

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	Nl ; Nzh		En zone N : uniquement les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (xx/xx/2025)
	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	N ; Nzh		En sous-secteur NI : sous réserve d'être lié et nécessaire au cimetière.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nzh	N ; NI	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs	N ; Nzh		En sous-secteur NI : sous condition qu'elles soient en lien avec des activités de sports et de loisirs compatibles avec le caractère naturel du site.
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	N ; Nzh		En sous-secteur NI : sous réserve d'être lié et nécessaire au cimetière.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière	Nzh	N ; NI	

1.2 – Sont également interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1) Le stationnement des caravanes isolées sur terrain non bâti ;
- 2) L'aménagement de terrains de camping et de terrains de stationnement de caravanes ;
- 3) Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 4) **Dans la zone Nzh uniquement**, est également interdit :
Tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - la mise en eau (création de plans d'eau...), l'assèchement, le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
 - l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie ;
 - la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1.3 – Sont également autorisés sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- 1) Les constructions, travaux, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés ;
- 2) Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- 3) Les cheminements et stationnements de projet d'intérêt général, sous réserves qu'ils n'aggravent pas la situation existante et qu'ils présentent des mesures de préservations des espaces naturels ;
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental, à la réalisation d'aménagements cyclables et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- 5) **Dans la zone Nzh uniquement** : les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles, les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un), les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants etc.)

Pour rappel, toute nouvelle construction, installation et aménagement doit respecter une marge de retrait de 10 mètres minimum par rapport 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.

CHAPITRE 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l’alignement

En vis-à-vis de l’A140 et de la RD5 : Les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l’alignement.

Pour les autres voies : il n’est pas fixé de règle.

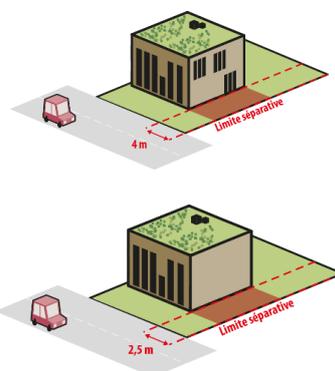
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n’est pas fixé de règle.

En sous-secteur NL :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum 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**.



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

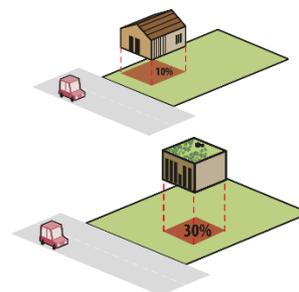
Il n’est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1 Règle générale

En zone N : L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **10 %** maximum de la superficie totale de l’unité foncière.

En sous-secteur NL : 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

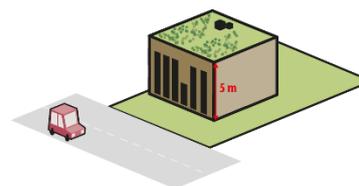
Emprise au sol spécifique :

Constructions annexes : le nombre maximum de constructions annexes par unité foncière est le suivant :

- Pour les unités foncières d’une superficie inférieure ou égale à 1 000 m² : une construction annexe maximum
- Pour les unités foncières d’une superficie supérieure à 1 000 m² : deux constructions annexes maximum

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **5 mètres** au point le plus haut de la construction avec un niveau en rez-de-chaussée maximum.



2.6 - Qualité environnementale et paysagère

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.

2.6.3 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.

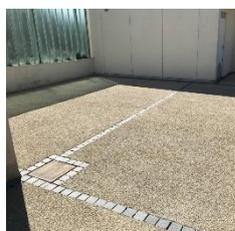
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, et au-delà des exigences de la règle générale, il convient de privilégier l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.

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

Constructions et installations nécessaires aux équipements de service public ou d'intérêt collectif : 50 % 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 11. 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 :

Les clôtures implantées dans les espaces naturels, agricoles 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, équipements et réseaux**3.1 - Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Le nombre de places de stationnement doit être adapté au besoin.

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 13. Le stationnement vélo : 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 14. 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 5 : LEXIQUE

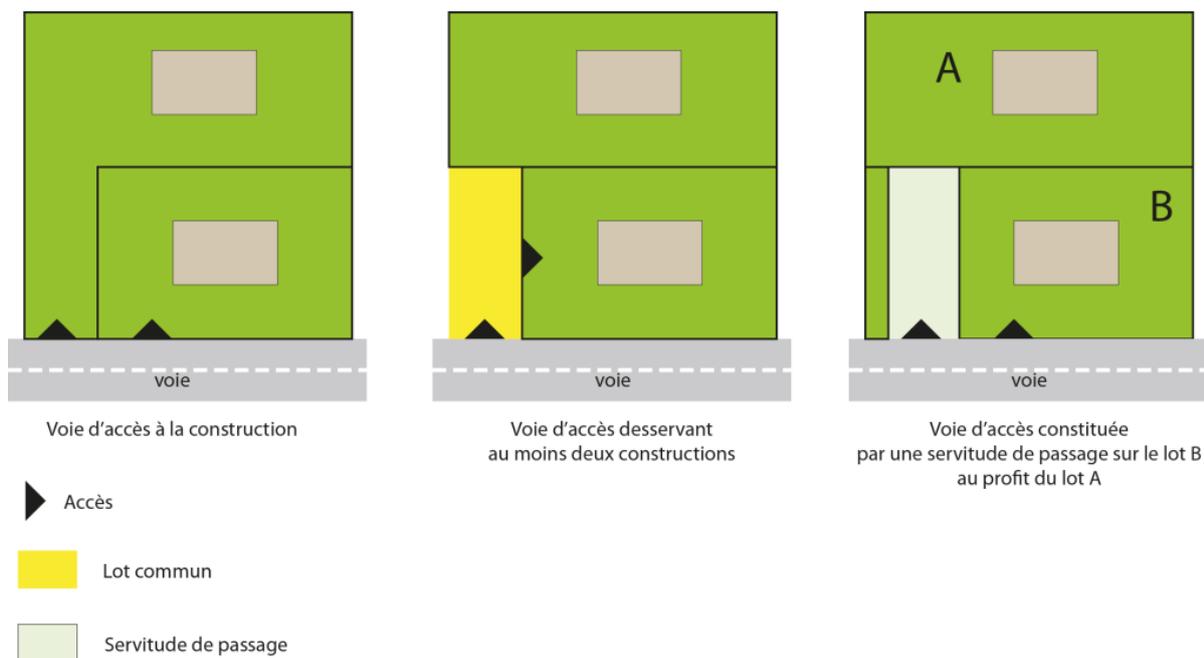
Abris légers/ carports

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 enclos 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.

Accès

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.

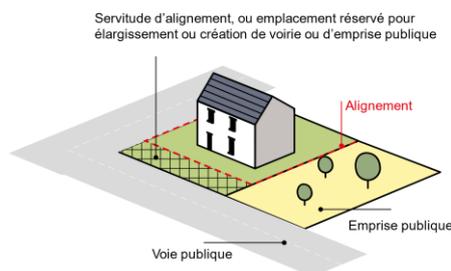


Affouillement

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

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.

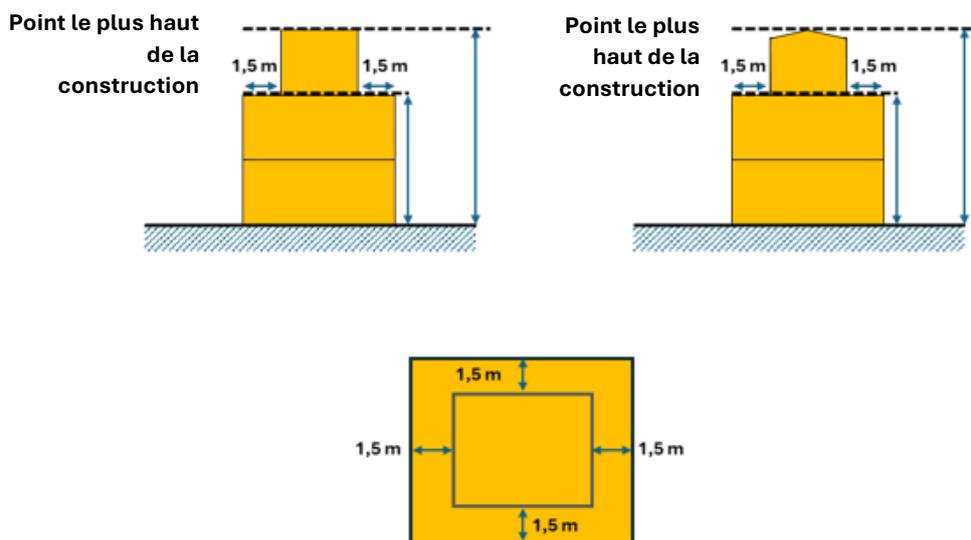


Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et les propriétés privées.

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.

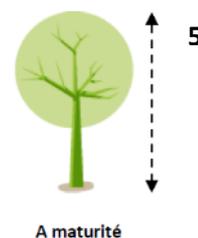
Attique

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.



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.

Balcon

Plateforme ouverte en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec une pièce.

Baie / ouverture / vue

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),

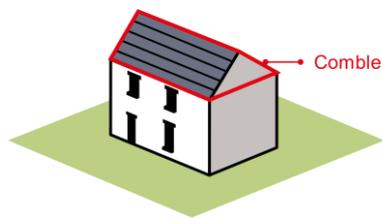
Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

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.

Comble

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



Construction

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

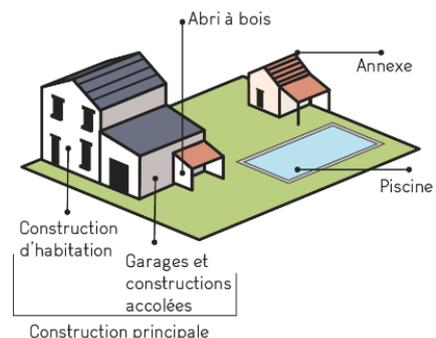
- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

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

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 20 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*.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et

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

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

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 édiflée 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.

Destination et sous-destination

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).</p> <p><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	
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>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	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
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.	<p>Inclut :</p> <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° 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 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.	<p>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.</p> <p>Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</p> <p>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.).</p>
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.	<p>Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</p> <p>Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.</p>

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 équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. 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 <i>piscines</i> 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 (<i>piscines</i> 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.

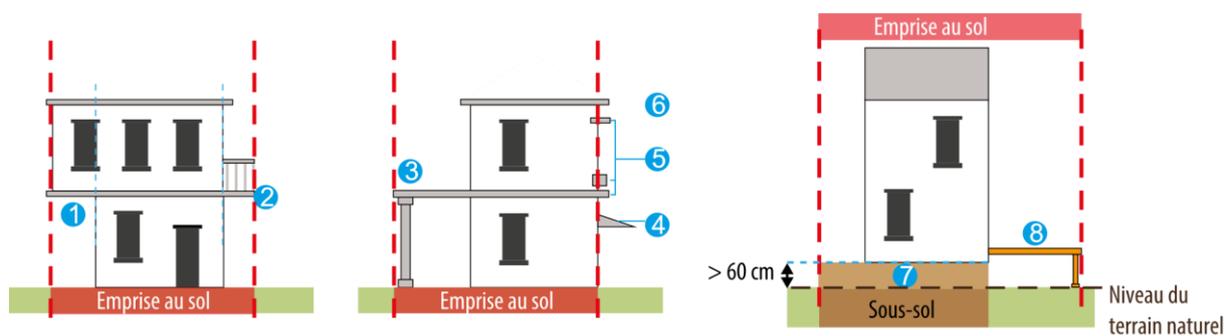
Emprise au sol d'une construction

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.



- 1 Surplomb
- 2 Balcon
- 3 Débord de toiture soutenu

- 4 Marquise
- 5 Elements de modénature
- 6 Débord de toiture non soutenu

- 7 Débord de sous-sol au dessus du terrain
- 8 Terrasse > 60cm

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

- Soit la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l’application de la règle propre à cette zone, à l’exclusion de la partie du terrain non construite située dans une éventuelle autre zone ;
- Soit la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d’appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d’emprise au sol et d’occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone »

Emprises publiques

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

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.

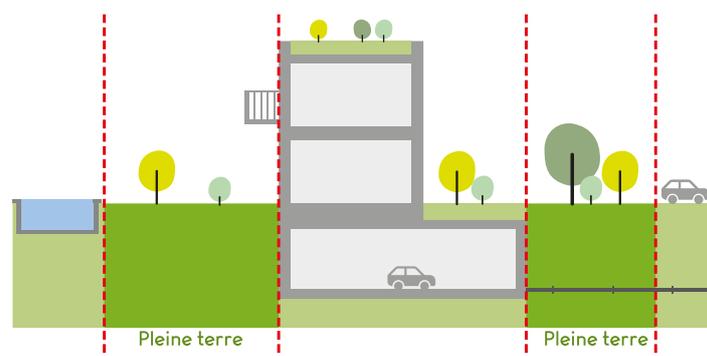
Espaces perméables

Un espace perméable est un espace qui permet l’infiltration directe des eaux pluviales dans le sol.

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 :

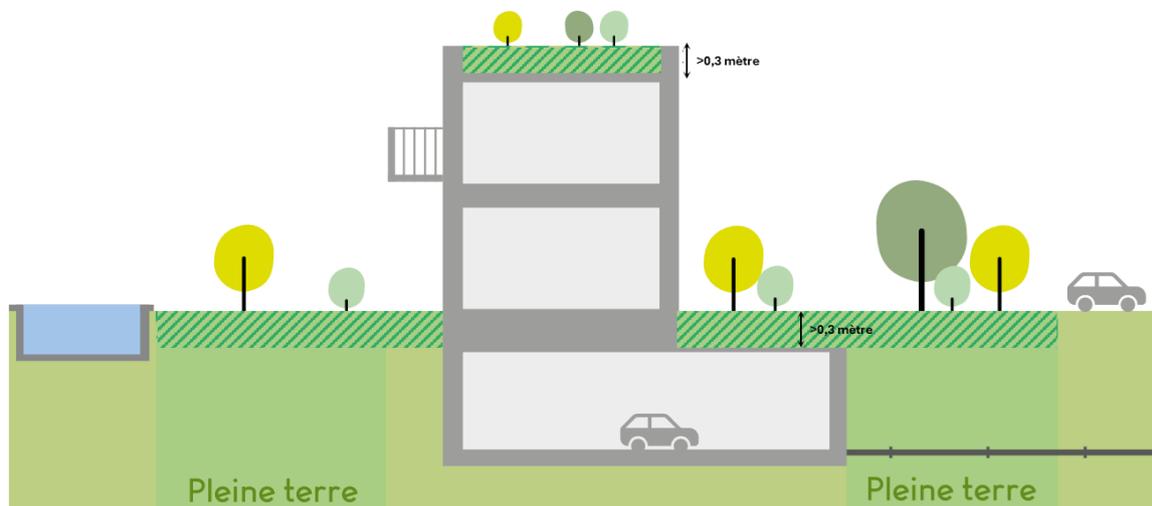
Les espaces verts complémentaires décrivent la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale du terrain en dehors des parties de terrain concernées par un emplacement réservé (sauf pour les emplacements réservés pour le logement) ou une servitude d'alignement.

Le coefficient d'espaces verts complémentaires est défini dans le règlement des zones concernées.

Les espaces verts complémentaires sont calculés comme suit :

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

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

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.

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.

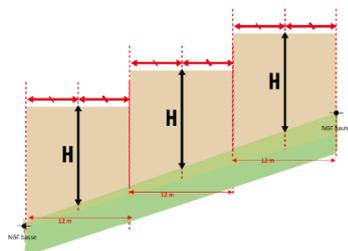
Fondations et sous-sols

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.

Hauteur des constructions

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.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.



Le sol ou terrain naturel avant travaux est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. L'altimétrie de référence (côte N.G.F) est déterminée par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

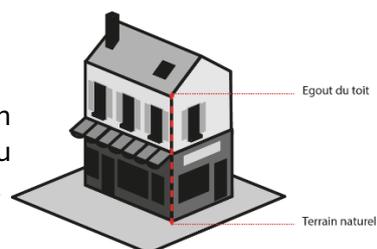
Concernant les clôtures, l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du PLU, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

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).

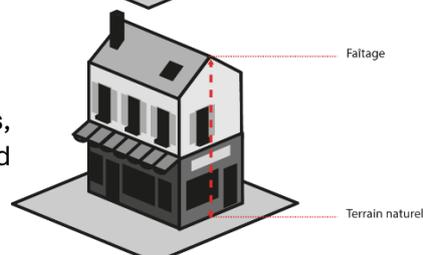
Hauteur à l'égout du toit :

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.



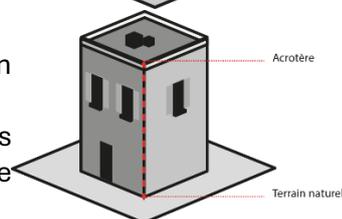
Hauteur au faîtage :

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 faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Hauteur au point le plus haut :

Hauteur mesurée jusqu'au point le plus haut de la construction (hauteur au faîtage ou à l'acrotère).

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité

en raison de son caractère dangereux, incommodé ou insalubre. Une station-service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

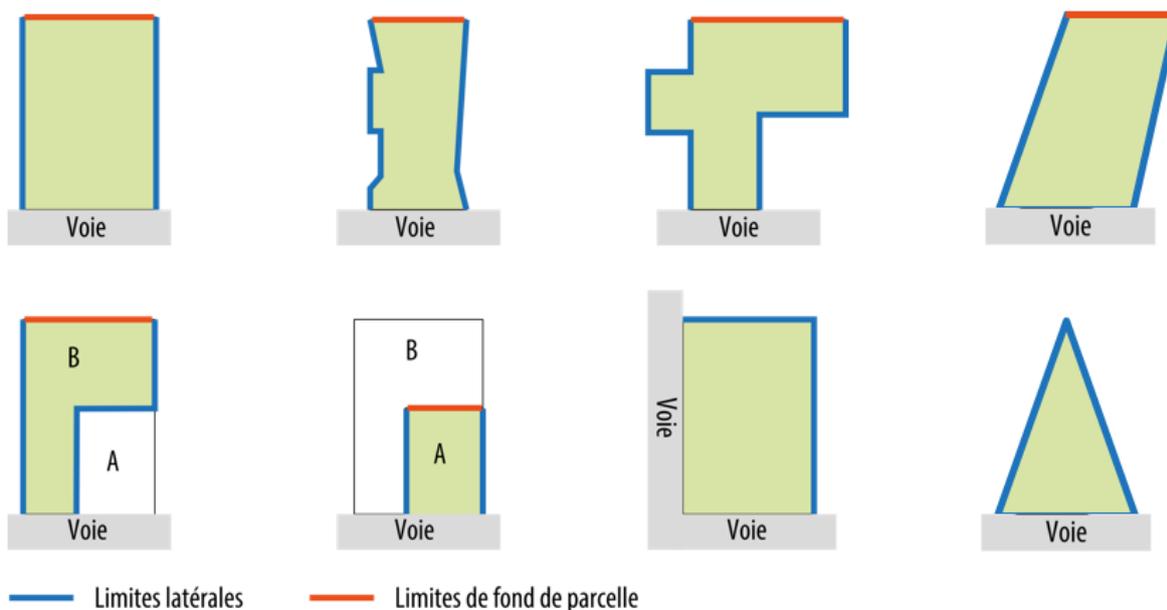
Installations et aménagements

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

Limite séparative et limite de fond de parcelle

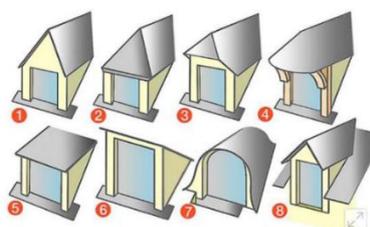
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques et emprises publiques et privées.

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.



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.



Illustrations non exhaustives

1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guilarte ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Lot

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

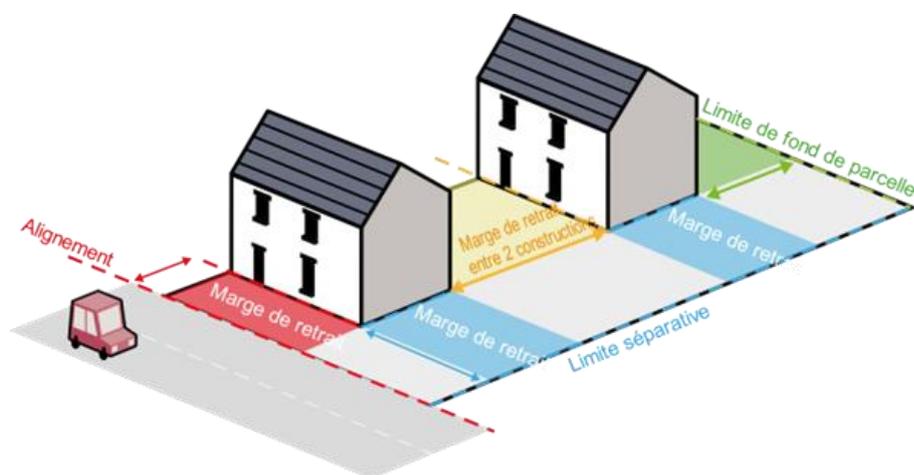
Lotissement

Constitue un lotissement au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

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.

Modénatures

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Opération d'ensemble

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

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Parcelle

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

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions – souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large – qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du bâti à valeur architecturale tandis qu'une habitation du XIXe couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Permis groupé

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

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.

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.

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.

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.

Terrain naturel

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unité foncière

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contigües 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 (xx/xx/2024).

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.

Propriété foncière :

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

Voies privées – voies publiques

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

PARTIE 6 : ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT
1. Liste des essences à privilégier

Source : Seine-et-Marne Environnement

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal

VI. ANNEXES

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxique / Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaïne	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troëne commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camérisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Grosellier à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Grosellier à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-vertâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pieurur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vertâtre	2 – 5	Rapide	

VI. ANNEXES

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

2. Liste des essences à proscrire

Un guide d'identification et de gestion des **Espèces Végétales Exotiques Envahissantes sur les chantiers de Travaux Publics** et des **fiches d'aide à la reconnaissance des espèces les plus impactantes** sont annexés au présent PLU (*dossier 7.3. Annexes informatives*). En complément, pour tous les projets d'aménagement, les espèces suivantes sont également interdites (*source Seine-et-Marne environnement*) :

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Andropogon virginicus</i>	Poaceae	
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Poaceae	
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray	Cabombaceae	N. et S. Am.
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Dicranaceae	
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	Sapindaceae	
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Cenchrus setaceus</i>	Poaceae	
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Cortaderia jubata</i> (Lemoine ex Carrière) Stapf	Poaceae	S. Am.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassulaceae	Aust. N-Z
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Ehrharta calycina</i>	Poaceae	S. Af.
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Erigeron canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Erigeron sumatrensis</i> (Retz)	Asteraceae	A. trop.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gunnera tinctoria</i>	Gunneraceae	Chili
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	Asteraceae	S. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Heracleum persicum</i>	Apiaceae	Iran, Irak, Turquie
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Apiaceae	Caucase
<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc. / <i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Cannabaceae	Japon
<i>Hydrocotyle ramunculoides</i> L.f.	Araliaceae	Am.
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	Fabaceae	Méd. / Cent. Eur.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lespedeza cuneata</i>	Fabaceae	Ex. Orient
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Lysichiton americanus</i>	Araceae	N. Am.
<i>Lygodium japonicum</i>	Schizaeaceae	Asie
<i>Microstegium vimineum</i>	Andropogoneae	Asie, Iran
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Haloragaceae	N. Am.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Asteraceae	Mexique, Caraïbes, Cent. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Persicaria perfoliata</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Polygonum perfoliatum</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Prunus cerasus</i> L.	Rosaceae	Eur. / Asie du Sud-Ouest
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Rosaceae	N. Am.
<i>Pueraria montana</i> var. <i>Lobata</i>	Fabaceae	Asie de l'Est
<i>Pennisetum setaceum</i>	Poaceae	N. et E. Af.
<i>Prosopis juliflora</i>	Fabaceae	Am. Trop.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Salvinia molesta</i>	Salviniaceae	S.E. du Brésil
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphotrichum</i> sp.		
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Oleaceae	Balkans
<i>Triadica sebifera</i>	Euphorbiaceae	Chine et Japon
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh	Berberidaceae	N. Am.
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub	Poaceae	
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsoiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poiret) Kerguélen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S. F. Blake	Caprifoliaceae	N.W. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

3. Liste des emplacements réservés

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Chemins piétonniers	22650m ²	Commune
2	Chemin permaculture	12522m ²	Commune
3	Espaces de loisirs autour de l'eau	58304m ²	Commune
4	Mixité sociale	1592m ²	Commune
5	Elargissement de voirie	892m ²	Commune
6	Elargissement de la voirie	1780m ²	Commune

4. Liste des bâtiments remarquables

1

14 rue du Général de Gaulle



2

7 rue résidence de la Madeleine



3

7 rue résidence les Rives de l'Ourcq



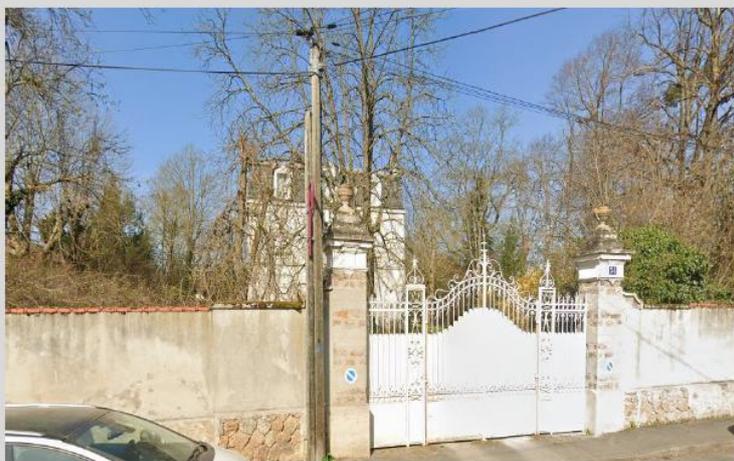
4

10 rue Aristide Briand



5

34 rue Aristide Briand



6

46 rue Aristide Briand



48 et 48 Bis rue Aristide Briand

7

8



9

50 Bis rue Aristide Briand



10

52 rue Aristide Briand



11 12

57 et 59 rue Aristide Briand



13

Maison des Artistes



14

11 Bis rue Bouchard



15

14 Bis rue Bouchard



16

24 Ter rue Bouchard



17

12 place Picard



18

14 place Picard



19

13 rue Thiers



20

29 rue Thiers



21

47 rue Thiers (entrée + bâtiment)



22

54 rue Thiers



23

24

24 et 26 rue Georges Clémenceau



25 26 27

13, 15 et 17 rue Sadi Carnot



28

28 rue Sadi Carnot



29

32 rue Sadi Carnot



30

31

90 et 92 rue Sadi Carnot



32

Pigeonnier rue Mozart



33

Château d'Eau de l'Union Commerciale







38

35 rue Sadi Carnot



5. Les murs remarquables

Mur de clôture entrée de la résidence de la Madeleine



Porche Camille Claudel



Mur de clôture du 6 Bis au 10 place Picard



6. Liste des arbres remarquables

2 marronniers	47 rue Thiers
1 cèdre	54 D rue Aristide Briand
1 cèdre	38/40 rue Sadi Carnot
1 arbre	90 rue Sadi Carnot
2 ifs	28 rue Sadi Carnot
1 arbre	28 rue Bouchard
2 arbre	14 Ter rue Bouchard
1 arbre	11 Bis rue Bouchard
1 arbre	91 rue Aristide Briand (Espace 1871)
1 marronnier	50 Bis rue Aristide Briand
2 tilleuls, 1 chêne, 1 frêne, 1 prunus et 1 marronnier	34 rue Aristide Briand
2 arbres	1 rue des Raguins
2 arbres	8 place Foch
1 arbre	20 rue Mozart
1 arbre	21 rue Mozart