



PLAN LOCAL D'URBANISME

5. **PLU D'ETAMPES** **REGLEMENT**

Révision prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 24 septembre 2014

Révision arrêtée par délibération du Conseil municipal en date du 30 janvier 2019

Révision approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 29 janvier 2020

Modification approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 7 décembre 2022

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales	5
Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	13
Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	97
Titre 4 - Dispositions applicables aux zones naturelles (N)	135
Titre 5 - Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	149
Titre 6 - Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel	159
Titre 7 - Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine bâti	165
Titre 8 - Emplacements réservés et servitudes de localisation	171
Titre 9 - Lexique	175

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi en vertu des articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme.

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune d'Étampes, y compris les parties de ce territoire couvertes par les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le territoire communal comprend une ZAC dont les règles sont intégrées au présent PLU :

- > La ZAC dite du « Bois Bourdon » créée en 1991.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

1. Les articles L.101-2, L.424-1, L.421-4, R.111-2 à R.111-5, R.111-26, et R.111-27 du Code de l'urbanisme.
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et annexées au présent plan local d'urbanisme.
3. Les articles du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU.
4. La Loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.
5. La Loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.
6. La Loi du 15 juillet 1845 définissant le retrait minimum à observer par les constructions par rapport à la limite légale du chemin de fer qui est de 2 mètres.

Article 3 – Effets du règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement que le Plan Local d'Urbanisme définit dans certains secteurs.

Conformément aux articles L.421-6 et L.421-8 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme.

Article 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Assise de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

DISPOSITIONS GENERALES

Les zones peuvent comporter des sous-zones et des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

4.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines « U » (article R. 151-18 du Code de l'urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- > La zone UA composée des secteurs et sous-secteurs : UA1, UA1g, UA2, UA3c et UA3p ;
- > La zone UC composée des secteurs et sous-secteurs UC1, UC1a, UC2 et UC3 ;
- > La zone UI composée des secteurs UIc, UIcs et UIi ;
- > La zone UL ;
- > La zone UP.

4.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser « AU » (article R. 151-20 du Code de l'urbanisme) correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

Ce premier type de zone à urbaniser à court/moyen terme est dénommé 1AU dans le présent PLU.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Ce second type de zone à urbaniser à plus long terme est dénommé 2AU dans le présent PLU.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- > La zone 1AUh ;
- > La zone 1AUc ;
- > La zone 1AUi ;
- > La zone 2AU.

4.3. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'urbanisme) sont « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Accuse de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

DISPOSITIONS GENERALES

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- > La zone N, comportant, en outre, les secteurs Nh, Ni, Nj, Nl, Nzh.

4.4. Les zones agricoles

La zone agricole « A » (article R. 151-22 du Code de l'urbanisme) est le secteur de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement est :

- > La zone A.

4.5. Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

- > Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'urbanisme. Les EBC sont représentés sur les documents graphiques par des ronds verts. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- > Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de V vert. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué.
- > Des **alignements d'arbres à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**. Les alignements d'arbres à préserver sont représentés sur les documents graphiques par des ronds pleins de couleur verte. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public, ils participent de la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires, mais rend impératif leur remplacement ;
- > **Les éléments constitutifs de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme** identifiés par un aplat bleu sur le document graphique.
- > **Un élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** identifié par une étoile violette sur le document graphique.
- > **Des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme** identifiés par des pointillés rouge sur le document graphique.
- > **Les emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts** identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique.
- > **Une servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, indiquant la localisation d'une voie de désenclavement du quartier de la Croix-de-Vernailles.**
- > **Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global (PAPA) en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme**, qui visent à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Présenté et déposé en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

DISPOSITIONS GENERALES

- > **Le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** conformément au Code de l'urbanisme.

Article 5 – Procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration préalable (article R.421-12-d du Code de l'urbanisme).

Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir (article R.421-27 du Code de l'urbanisme).

Article 6 – Adaptations mineures

1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé au titre de l'adaptation mineure que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2. Conformément à 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.

Article 7 – Reconstruction d'un bâtiment à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU ou le Plan de Protection des Risques Naturels (PPRN) en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

Dans le présent PLU, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 8 – Protection des sites archéologiques

En application notamment de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 et des décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004- 490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Au terme de ces lois, les découvertes fortuites doivent être signalées immédiatement à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie**.

La commune est concernée par l'**arrêté n°2013-089 en date du 9 septembre 2013 qui annule et remplace l'arrêté n°2004-669 en date du 01/12/2004**.

Article 9 – Isolement acoustique des constructions

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lequel existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la Loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

DISPOSITIONS GENERALES

La commune d'Étampes est concernée par les dispositions des arrêtés préfectoraux suivants :

- > n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national pour la RN 20 classée dans sa totalité en catégorie 1 et la RD191 (ex RN191) classée en catégorie 3 et 4 ;
- > n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire pour le RER C classé en catégorie 1 et 4 et la ligne Paris-Orléans classée en sa totalité en catégorie 1 ;
- > n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour les RD49, 49B, 202, 207 et 721.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée.

Article 10 – Droit de préemption urbain

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal : zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zones AU) (l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme).

Article 11 – Accès

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès du service gestionnaire de la voirie communale ou départementale, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Article 12 – Servitude de cour commune

Les propriétaires de terrains contigus peuvent ménager entre leurs bâtiments des servitudes visant à ne pas bâtir ou à ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant. Ces servitudes de « cour commune » sont créées en vertu des articles L.471-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La servitude de cour commune est instituée par acte authentique.

Article 13 – Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants, en application de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme :

« Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du Code de l'environnement. »

Il peut également être sursis à statuer :

- 1) *Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;*
- 2) *Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;*

091-219102233-20250625-M-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

DISPOSITIONS GENERALES

- 3) *Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans (...) ».

L'article L.153-11 du Code de l'urbanisme précise :

« L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ».

Article 14 – Stationnement

Lorsque les dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines prescrivent un nombre de places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation, il convient d'appliquer ces mêmes dispositions pour toute création de logement, que ce soit par changement de destination ou par aménagement d'une construction existante.

Lorsqu'une division en vue de créer au moins un lot à bâtir a pour effet de supprimer le stationnement qui permettait de satisfaire aux besoins de la parcelle bâtie, les places de stationnement correspondantes devront être réalisées sur le lot bâti, après obtention, le cas échéant, de l'autorisation d'urbanisme correspondante.

Article 15 – Application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Article 16 – Illustrations

Les schémas servent de supports d'illustration au contenu du règlement. En cas d'imprécision sur les schémas ou d'incohérence avec le règlement, c'est ce dernier qui prime d'un point de vue réglementaire.

Article 17 – Dispositions relatives au Réseau de Transport d'Électricité (RTE)

Les dispositions applicables à RTE sont "hors cadre". Il n'y a pas de limite concernant la hauteur des ouvrages de RTE et ceux dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

ZONE UA – LA VILLE PATRIMONIALE

Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au tissu historique d'Étampes. Il s'agit d'une zone mixte accueillant des logements, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des bureaux.

Cette zone centrale, bien desservie par les transports en commun, bénéficie de la présence de deux gares SNCF (Étampes et Saint-Martin d'Étampes). Néanmoins, son potentiel de densification est fortement contraint par la présence d'un patrimoine bâti et paysager reconnu et protégé. Toute évolution du tissu urbain de la zone UA doit donc se faire dans le respect de ce patrimoine.

Cette zone recouvre du bâti ancien historique de la ville et comporte une grande part de logements anciens. Pour s'assurer de la salubrité et de la décence des logements mis en location, un dispositif d'autorisation préalable de mise en location (ou permis de louer) a été mis en place dans l'ensemble de la zone UA.

Elle comprend trois secteurs :

- > **Le secteur UA1** correspondant au bâti ancien constitué (centre-ville historique et quartier Saint-Martin). Le secteur UA1 comprend un sous-secteur :
 - UA1g : ce sous-secteur correspond aux abords de la gare d'Étampes. Une mutation de ce secteur stratégique est encouragée et contribuera à améliorer la qualité du centre-ville.
- > **Le secteur UA2** correspondant au tissu de faubourg historique : avenue de Paris, rue de la République ;
- > **Le secteur UA3** correspondant aux extensions récentes du centre, de l'après-guerre à nos jours. Le secteur UA3 comprend deux sous-secteurs :
 - UA3c, sous-secteur à dominante d'habitat collectif ;
 - UA3p, sous-secteur à dominante d'habitat individuel.

La zone UA est concernée par :

- > des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;
- > une servitude de taille minimale au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme ;
- > des espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > des alignements d'arbres à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > des espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme ;
- > des éléments constitutifs de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > l'Orientat[i]on d'Aménage[m]ent et de Programmation (OAP) « Avenue de Bonnevaux » avec laquelle les constructions nouvelles doivent être compatibles.

Chapitre UA.1 – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UA.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- > **Dans toute la zone UA, quel que soit le secteur ou le sous-secteur**, les sous-destinations suivantes sont interdites :
 - L'industrie ;
 - Les entrepôts ;
 - Les centres de congrès et d'exposition ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- > **Dans le sous-secteur UA3p uniquement**, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :
 - Parmi la destination "commerce et activités de service", les sous-destinations suivantes: commerce de gros, cinéma.
- > **Dans toute la zone UA, quel que soit le secteur ou le sous-secteur**, sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - Les dépôts ou stockages à l'air libre de matériaux, de ferrailles, de déchets et de véhicules épaves, ainsi que le dépôt à l'air libre des combustibles solides ou liquides.
 - L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs.
 - Toute construction quelle que soit sa destination dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de l'axe de la RN 20. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes et doit être distinguée de la disposition prévue à l'article LIII-6 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

Paragraphe UA.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > **Dans toute la zone UA, quel que soit le secteur ou le sous-secteur**, sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
 - L'ensemble des constructions de la destination "habitation" ;
 - L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
 - Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", la sous-destination "bureau".
- > **Dans les secteurs UA1 et UA2, ainsi que dans le sous-secteur UA3c uniquement**, sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
 - Parmi la destination "commerce et activités de service", les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

091-219102283-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE UA

- > **Dans le sous-secteur UA3p uniquement,** sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- Parmi la destination "commerce et activités de service", les sous-destinations suivantes: "artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique" sont autorisées uniquement le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
- > **Dans toute la zone UA, quel que soit le secteur ou le sous-secteur**, sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :
 - Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
 - Les piscines non couvertes sous réserve d'être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d'assainissement soient respectées.
 - Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme espaces verts paysagers à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, se reporter aux prescriptions du Titre 6 du règlement.

Paragraphe UA.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme uniquement :**

Les dispositions suivantes s'imposent aux locaux existants en rez-de-chaussée sur rue :

- La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.
- > **Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme pour la division de logements existants :**

Dans toute la zone UA, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :

 - Un logement doit avoir une superficie minimum de 16 m² dont la pièce principale doit faire minimum 9 m² ;
 - **À partir de 10 logements**, 50 % minimum des logements doivent disposer de 50 m² de surface de plancher ou plus ;
 - **au-delà de 20 logements**, 70 % minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus
- > **Dans le périmètre de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation « Avenue de Bonnevaux » :**

Les constructions nouvelles doivent respecter le principe de diversité des fonctions urbaines affirmé dans l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation, sur la frange Est de l'avenue de Bonnevaux.

Chapitre UA.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UA.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UA.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dans le secteur UA1 uniquement :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.

Dans un souci de recherche esthétique, un recul peut être autorisé, notamment pour créer des séquences de façade. Ce recul ne peut excéder 5 mètres calculés à partir de l'alignement existant ou futur.

> **Dans le secteur UA2 uniquement :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Dans un souci de recherche esthétique, un recul peut alors être autorisé, notamment pour créer des séquences de façade. Ce recul ne peut excéder 5 mètres calculés à partir de l'alignement existant ou futur et ne peut correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade ;
- soit en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

En cas d'implantation en recul, une continuité du bâti est imposée au minimum au rez-de-chaussée. Cette continuité bâtie peut être constituée par l'un ou plusieurs des éléments suivants : une partie de la façade de la construction principale, une ou des constructions annexes, le porche d'accès, le mur de clôture.

> **Dans le secteur UA3 uniquement :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Dans le périmètre de l'Orient d'Aménagement et de Programmation « Avenue de Bonnevaux », l'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec l'Orient d'Aménagement et de Programmation.

Des saillies de 0,80 mètre maximum de profondeur sur le domaine public ou privé des voies sont autorisées sous réserve qu'elles soient placées à 4,30 mètres minimum au-dessus du sol naturel.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas d'une construction nouvelle à proximité d'un ru à ciel ouvert ou canalisé sous espace enherbé, identifié comme élément constitutif de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, celle-ci doit être implantée avec un recul au minimum égal à 5 mètres + la moitié de la largeur du lit mineur du ru, calculé à partir de l'axe du lit mineur (cf. Illustrations 2 et 3). Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de travaux de confortation ou de mise aux normes de salubrité, ni dans le cas d'extension dans le prolongement de murs existants

Illustration 2 : Ru à ciel ouvert

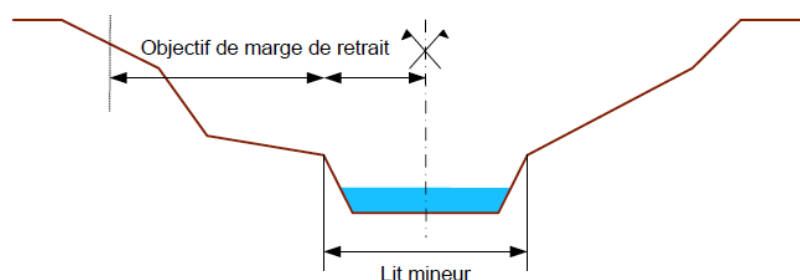
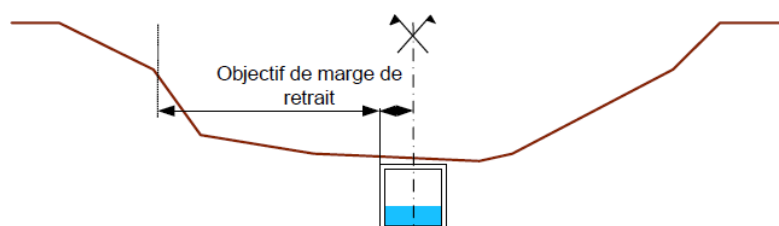


Illustration 3 : Ru canalisé sous espace enherbé



- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur électrique, etc.) ;
- pour des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, une implantation à l'alignement ou un recul différent peuvent être autorisés ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UA.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Dans le secteur UA1 uniquement :

Dans une bande d'une profondeur de 20 mètres calculée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, sauf avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, les constructions doivent être édifiées :

- sur les deux limites séparatives latérales ;
- en retrait de la limite de fond de parcelle.

Au-delà de la bande d'une profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.

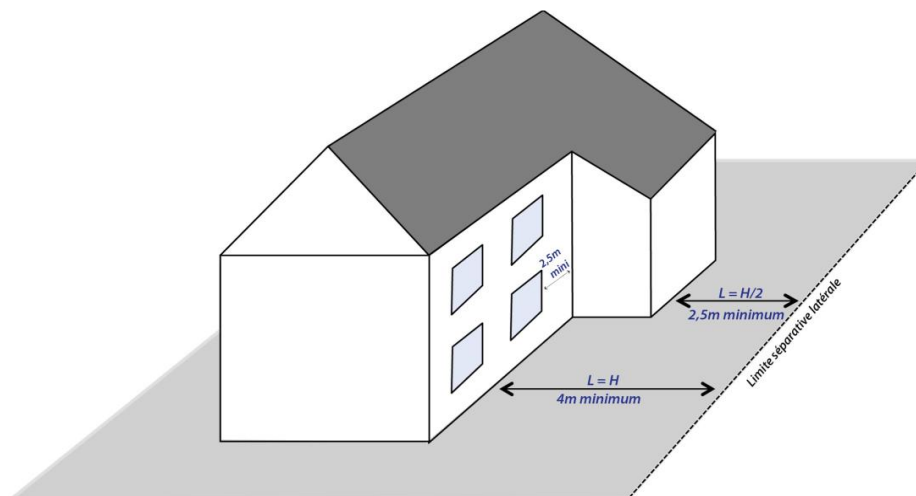
Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H/2$), avec un minimum de 2,50 mètres.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de mur aveugle, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 50 mètres à

091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de réception préfecture : 30/06/2025

compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

Illustration 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en UA1



> Dans le secteur UA2 uniquement :

Dans une bande d'une profondeur de 20 mètres calculée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées :

- sur une ou les limites séparatives latérales ;
- en retrait de la limite de fond de parcelle.

Au-delà de la bande d'une profondeur de 20 mètres calculée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

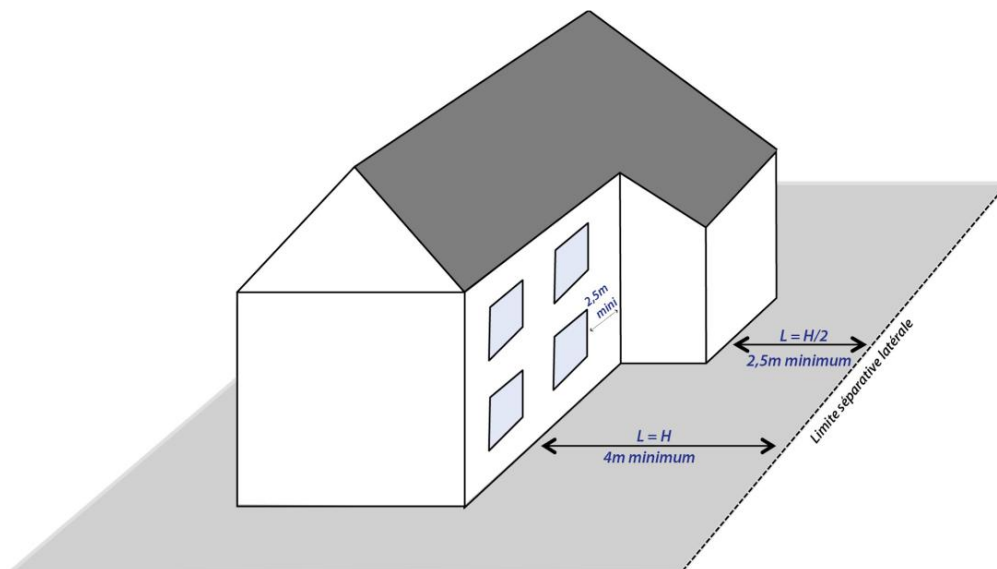
Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriel et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.

Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H/2$), avec un minimum de 2,50 mètres.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 mètres à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

Illustration 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en UA2



> **Dans le sous-secteur UA3c uniquement :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Dans le périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Avenue de Bonnevaux », l’implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.

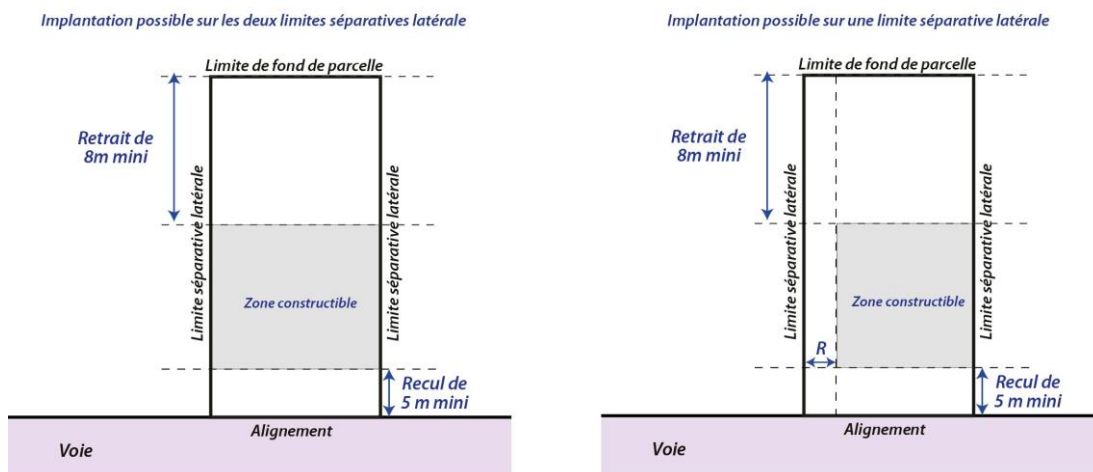
> **Dans le sous-secteur UA3p uniquement :**

1° Si la largeur du terrain est strictement inférieure à 9 mètres :

Les constructions nouvelles peuvent s’implanter sur une ou les limites séparatives latérales.

Elles doivent s’implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

*Illustration 6 - Règles de retrait des constructions applicables en UA3p
1° Si la largeur de terrain est inférieure à 9m :*



R = 2,50 m minimum

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

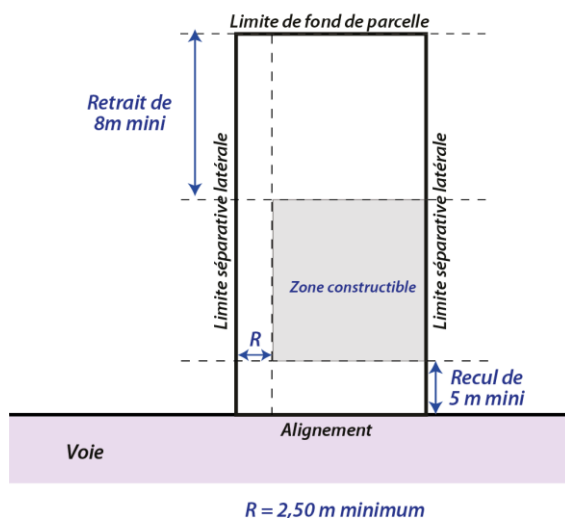
2° Si la largeur du terrain est comprise entre 9 mètres et 13 mètres :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter obligatoirement :

- sur une limite séparative latérale ;
- en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

*Illustration 7 - Règles de retrait des constructions applicables en UA3p
2° Si la largeur de terrain est comprise entre 9m et 13m :*

Implantation possible sur une limite séparative latérale

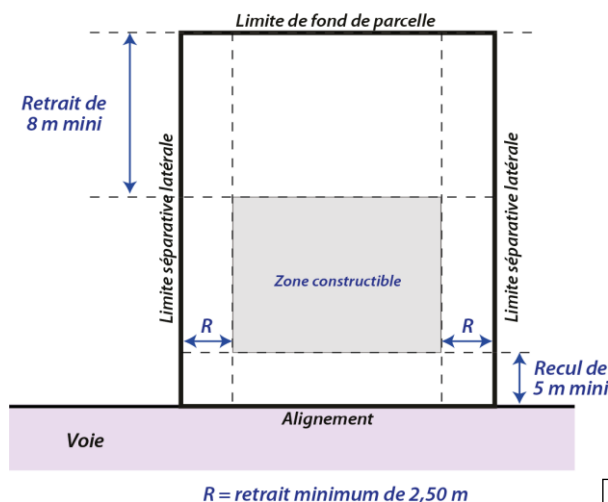


3° Si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 13 mètres :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

*Illustration 8 - Règles de retrait des constructions applicables en UA3p
3° Si la largeur de terrain est supérieure ou égale à 13m :*



4° Dans l'ensemble du sous-secteur UA3p :

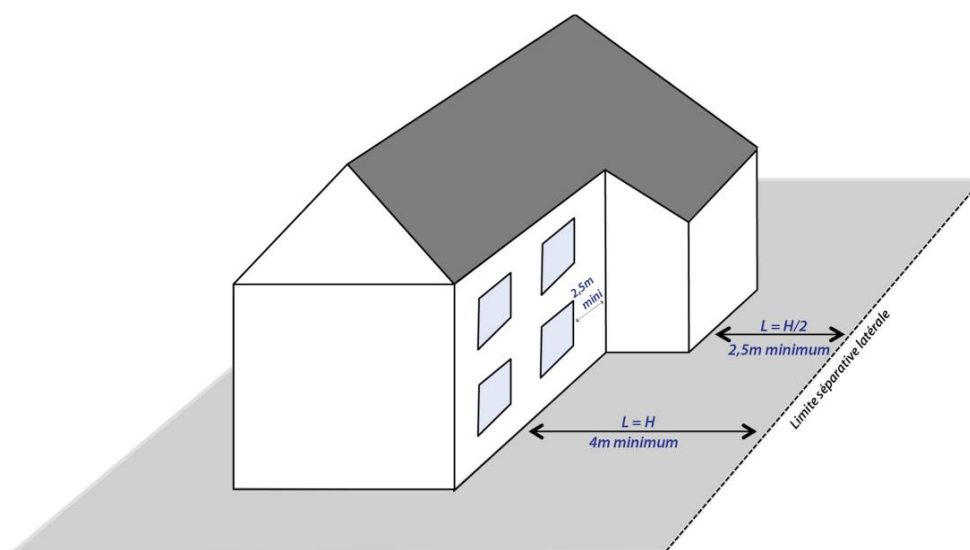
Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.

Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H/2$), avec un minimum de 2,50 mètres.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 mètres à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

Illustration 9 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en UA3p



> Dans l'ensemble de la zone UA :

Les constructions annexes et les piscines doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UA.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- Pour les parties de façades comportant des baies : la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres ;

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE UA

- Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle) : 2,50 mètres minimum.

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigu.

UA.II-1-4. Emprise au sol des constructions

Non réglementée

UA.II-1-5. Hauteur des constructions

> Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

> Hauteurs maximales des constructions :

Dans le secteur UA1, à l'exception du sous-secteur UA1g, uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur plafond.
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.

Dans le sous-secteur UA1g uniquement :

- Sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres de hauteur plafond ;
- Les niveaux en attique doivent être en recul de 2,50 mètres minimum par rapport à la façade ;
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.

Dans le secteur UA2 uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur plafond.
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4m de dalle à dalle.

Dans le sous-secteur UA3c uniquement, à l'exception du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Avenue de Bonnevaux » :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres de hauteur plafond.
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Avenue de Bonnevaux » :

Les constructions nouvelles doivent respecter les hauteurs maximales indiquées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, ainsi que le principe de dégressivité des hauteurs affirmé.

Dans le sous-secteur UA3p uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur plafond.

> Dans toute la zone :

Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toiture, ornements architecturaux, peuvent être autorisés au-delà du gabarit, sans dépasser 50 % du linéaire des façades.

Le long des « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme uniquement, les rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle prise au-dessus du niveau brut de chaque plancher.

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

Paragraphe UA.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adapté au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UA.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant, a minima, au niveau suivant : Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UA.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

UA.II-3-1. Dispositions générales

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4 mètre de terre végétale sur au moins 50 % de leur surface.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

UA.II-3-2. Surfaces éco-aménageables

> Modalités de calcul :

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

> **Dans le secteur UA1 et le sous-secteur UA1g uniquement :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 15 % de la surface de la parcelle.

> **Dans le secteur UA2 :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 30 % de la surface de la parcelle.

La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 15 % de la surface de la parcelle.

> **Dans le sous-secteur UA3c :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 70 % de la surface de la parcelle.

La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 35 % de la surface de la parcelle.

> **Dans le sous-secteur UA3p :**

La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 60 % de la surface de la parcelle.

UA.II-3-3. Dispositions particulières

Les dispositions du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Paragraphe UA.II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

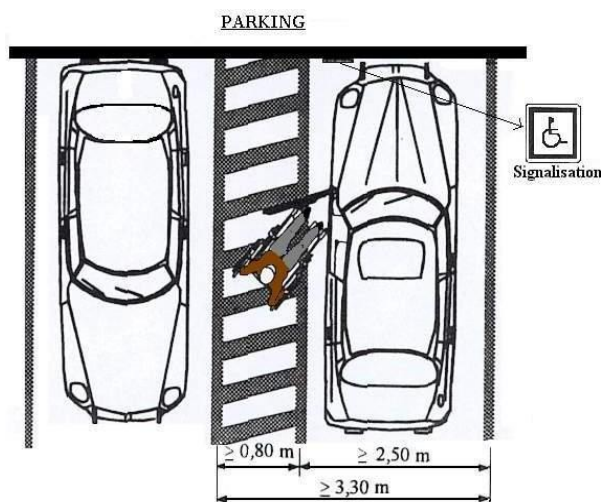
UA.II-4-1. Caractéristiques et généralités

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : la dimension du dégagement sur les aires collectives de stationnement sera définie en fonction de l'angle de rangement par rapport à l'axe de circulation 90°, 75°, 60°, 45° ou stationnement longitudinal.

Place pour Personne à Mobilité Réduite :



UA.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous doit être arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : $30,4 = 30$; $30,5 = 31$).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1 place par logement. Le nombre de places directement accessibles doit être au minimum égal au nombre de logements. Pour les projet de construction de plus de 6 logements, au moins 50 % des emplacements de stationnement doivent être enterrés ou intégrés dans le volume des programmes de construction. Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement maximum ; - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place par logement.
Hébergement	Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place pour 3 unités

Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : néant - si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m² de surface de plancher.
---	---

Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30 m ²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, il est exigé 0,5 place par chambre.
Bureau	Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) : 1 place par tranche complète de 55 m ² de surface de plancher. Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour des gares (ferrées et routières), il est exigé 1 place pour 65 m ² de surface de plancher. Une aire de livraison de 100 m ² par tranche complète de 6 000 m ² de surface de plancher est également exigée.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UA.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50 % minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Équipements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	1 place pour 8 à 12 élèves

Chapitre UA.III – Équipements et réseaux

Paragraphe UA.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UA.III-1-1. Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à la fois à la largeur de terrain donnant accès à la voie publique ou privée ou aux voies ouvertes au public (sur laquelle un portail ou un porche est souvent positionné) et à la bande de terrain, souvent de même largeur, conduisant au projet de construction. Il peut avoir la forme juridique d'une copropriété ou d'une servitude de passage mais il est toujours de nature privée sans être ouvert à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil et suivants.

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

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

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

Sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, tout accès nouvellement créé doit présenter :

- une largeur d'emprise au moins égale à 3,50 mètres si il ne dessert qu'un seul logement ;
- une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres si il dessert de 2 à 5 logements inclus ;
- une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres si il dessert 6 logements ou plus.

Pour les terrains accessibles depuis un passage sous porche, dans le cadre d'une création d'accès, celui-ci doit avoir une hauteur minimale de 3,50 mètres et une largeur de 5 mètres minimum.

Les garages collectifs et les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique. Cependant, les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique lorsqu'ils sont situés à proximité de carrefour dangereux et carrefour à feu.

UA.III-1-2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur adaptée aux circulations induites par le projet.

Accusé de réception en préfecture
des 29/06/2025
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE UA

minimale sera de 6 mètres, trottoir(s) compris, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et la circulation des piétons en

REGLEMENT – ZONE UA

toute sécurité et être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Toutefois lorsqu'une voie est en sens unique ou si elle ne dessert que 5 logements au maximum, sa largeur peut être réduite à 4 mètres.

Dans le cas où la voie ne dessert qu'un seul logement, sa largeur peut être réduite à 3,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de 2 logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer le moins de superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

Paragraphe UA.III-2 – Desserte par les réseaux

UA.III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du règlement en vigueur.

Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

UA.III-2-2. Assainissement

> **Eaux usées domestiques :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

> **Eaux usées non domestiques :**

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants, ...).

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur (SPANC).

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées si aucune autre solution n'est possible et devront prioritairement être gérées en circuit fermé par filtration.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

> **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du Code Civil.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, etc.) sont conservées le plus longtemps possible en surface au moyen de noues, fossés, caniveaux, etc. L'aménageur ou le lotisseur conçoit le modelé du terrain en conséquence.

Les surfaces imperméabilisées sont réduites au strict nécessaire résultant des besoins propres à la construction et toutes dispositions sont prises pour limiter le ruissellement.

Le débit de rejet des eaux pluviales (eaux pluviales polluées et excédent non infiltré des eaux pluviales non polluées) au domaine public (caniveau ou éventuellement réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale pour une pluie d'intensité 50 mm/heure et d'une durée d'une heure, dans le respect des normes qualitatives de rejets définies par la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UA.III-2-3. Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

UA.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

UA.III-2-5. Alimentation pour véhicules rechargeables

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

ZONE UC – ZONE À DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF

Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone UC

La zone UC correspond aux grands ensembles d'habitat collectif construit majoritairement sur le plateau dans les années 1960 à 1980. Elle comprend notamment les quartiers de Guinette, de la Croix-de-Vernailles, ainsi que l'extrémité Nord du quartier Saint-Michel.

Le site des services techniques municipaux, rue Reverseleux, a également été classé en zone UC. Il présente, en effet, les mêmes caractéristiques morphologiques que les grands ensembles d'habitat collectif du Nord de la commune : hauteurs plus élevées, faible emprise au sol et espaces libres de toute construction gênée.

La zone UC est une zone à dominante d'habitat. Elle accueille néanmoins des commerces, des activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des bureaux.

Elle comprend trois secteurs :

- > **Le secteur UC1** correspond aux quartiers d'habitat collectif situés sur le plateau, un sous-secteur UC1a a été délimité pour permettre la mise en œuvre du projet ANRU sur le quartier d'habitat social de Guinette, ainsi que d'un programme en lien avec le NPNRU prévoyant de l'habitat individuel, situé sur la parcelle ZK 461 rue André Depecker.
- > **Le secteur UC2** correspond au quartier Saint-Michel ;
- > **Le secteur UC3** regroupe deux localisations : le site Waldeck-Rousseau, enclavé au sein du tissu pavillonnaire et qui est un des sites de reconstruction identifié par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), et le site Reverseleux, situé à proximité du tissu traditionnel du quartier Saint-Martin et d'un espace boisé structurant.

La zone UC est concernée par :

- > des espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > des alignements d'arbres à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > des espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme ;
- > des éléments constitutifs de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > un élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- > un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme sur le quartier de la Croix-de-Vernailles. Ce secteur sera en effet aménagé à plus long terme. Les études ne sont pas encore assez avancées pour permettre la rédaction d'un règlement adapté. Dans l'attente, seules sont possibles les extensions limitées des constructions existantes, afin de ne pas entraver les projets de réhabilitation et de désenclavement du quartier de la Croix-de-Vernailles.
- > l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Guinette » avec laquelle les constructions nouvelles doivent être compatibles ;
- > une servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, indiquant la localisation d'une voie de désenclavement du quartier de la Croix-de-Vernailles.

Chapitre UC.1 – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UC.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- > **Dans toute la zone UC, excepté dans le périmètre d'attente d'aménagement global au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme**, les sous-destinations suivantes sont interdites :
 - L'hébergement hôtelier et touristique ;
 - Les cinémas ;
 - L'industrie ;
 - Les entrepôts ;
 - Les centres de congrès et d'exposition ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- > **Dans toute la zone UC, excepté dans le périmètre d'attente d'aménagement global au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme**, sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - Les dépôts ou stockages à l'air libre de matériaux, de ferrailles, de déchets et de véhicules épaves, ainsi que le dépôt à l'air libre des combustibles solides ou liquides.
 - L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs.
 - Toute construction quelle que soit sa destination dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de l'axe de la RN 20. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes et doit être distinguée de la disposition prévue à l'article LIII-6 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).
- > **Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme**, toutes les destinations, sous-destinations, usage et affectation des sols, constructions et activités sont interdits, à l'exception de ceux prévus au paragraphe UC.I-2.

Paragraphe UC.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > **Dans toute la zone UC, excepté dans le périmètre d'attente d'aménagement global au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme**, sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
 - L'ensemble des constructions de la destination "habitation" ;
 - Parmi la destination "commerce et activités de service", les sous-destinations suivantes
 - : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et

091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

services publics” ;

- Parmi la destination “autres activités des secteurs secondaires et tertiaires”, la sous-destination “bureau”.

> **Dans toute la zone UC, excepté dans le périmètre d’attente d’aménagement global au titre de l’article L.151-41-5° du Code de l’urbanisme**, sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n’est pas autorisée dans la zone, à condition qu’il s’agisse d’aménagements et de travaux conservatoires ;
- Les piscines non couvertes sous réserve d’être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d’assainissement soient respectées.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme espaces verts paysagers à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l’urbanisme, se reporter aux prescriptions du Titre 6 du règlement.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme élément du patrimoine bâti à préserver au titre de l’article L.151-19 du Code de l’urbanisme, se reporter aux prescriptions du Titre 7 du règlement.

> **Uniquement dans le périmètre d’attente d’aménagement global au titre de l’article L.151-41-5° du Code de l’urbanisme**, seuls sont autorisés :

- Les travaux d’extension, de changement de destination, d’amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d’approbation du PLU, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l’attente de l’approbation par la commune d’un projet d’aménagement global.

Paragraphe UC.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

> **Dans le périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Guinette » correspondant au sous-secteur UC1a :**

Les constructions nouvelles doivent respecter le principe de diversité des fonctions urbaines affirmé dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation, sur la frange Est de l’avenue de Bonnevaux.

> **Conditions relatives à l’application d’une servitude de taille minimale au titre de l’article L.151-14 du Code de l’urbanisme pour la division de logements existants :**

Dans toute la zone UC, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, en cas de division d’un logement existant en plusieurs logements , les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :

- Un logement doit avoir une superficie minimum de 16 m² dont la pièce principale doit faire minimum 9 m²;
- **À partir de 10 logements**, 50 % minimum des logements doivent disposer de 50 m² de surface de plancher ou plus ;
- **au-delà de 20 logements**, 70 % minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus

Chapitre UC.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UC.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UC.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dans les secteurs UC1 (à l'exception du sous-secteur UC1a) et UC3 uniquement :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Dans un souci de recherche esthétique, un recul peut alors être autorisé, notamment pour créer des séquences de façade. Ce recul ne peut excéder 3 mètres calculés à partir de l'alignement existant ou futur et ne peut correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade ;
- soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

> **Dans le sous-secteur UC1a " Guinette" uniquement :**

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en recul par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

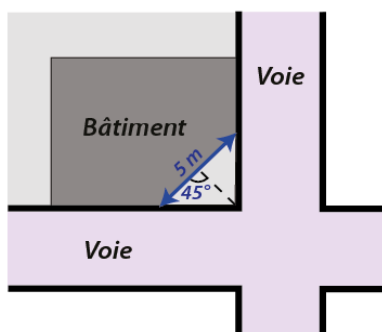
> **Dans le secteur UC2 uniquement :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

> **Dans l'ensemble de la zone UC :**

Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5 mètres minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies



Des saillies de 0,80 mètre maximum de profondeur sur le domaine public ou privé des voies sont autorisées sous réserve qu'elles soient placées à 4,30 mètres minimum au-dessus du sol naturel.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur électrique, etc.) ;
- pour des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, une implantation à l'alignement ou un recul différent peuvent être autorisés ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UC.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> **Dans les secteurs UC1 (à l'exception du sous-secteur UC1a) et UC2 uniquement :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

> Dans le sous-secteur UC1a "Guinette" uniquement :

Les constructions doivent être édifiées :

- sur une ou les limites séparatives ;
- en retrait des limites séparatives.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Guinette », l'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec les principes édictés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

> Dans le secteur UC3 uniquement :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

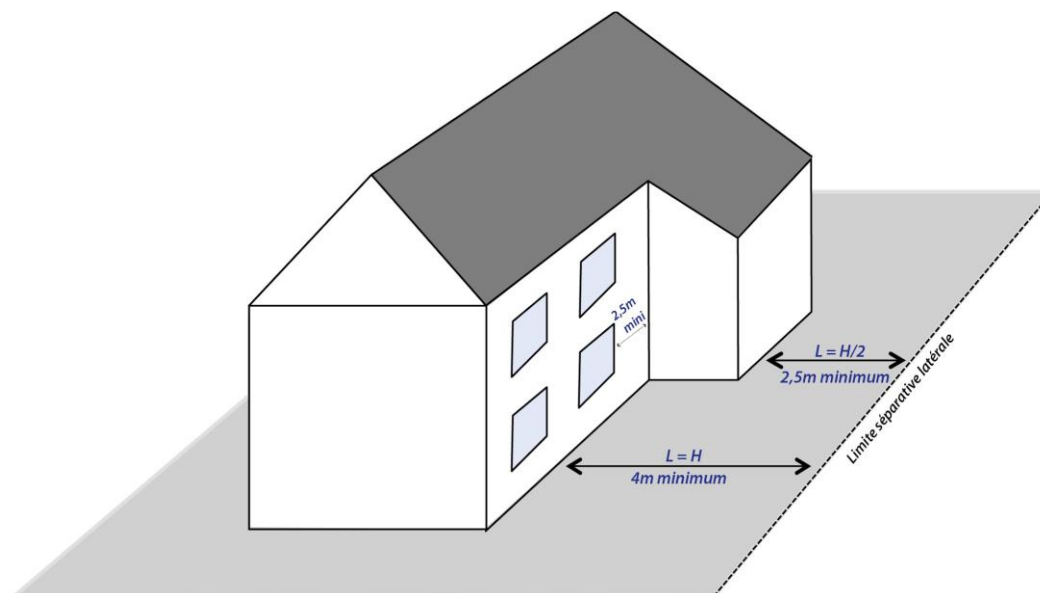
Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.

Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H/2$), avec un minimum de 2,50 mètres.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 mètres à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

Illustration 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en UC1 et UC3



> Dans l'ensemble de la zone UC :

Les constructions annexes et les piscines doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UC.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigu ;
- dans le secteur UC1.

UC.II-1-4. Emprise au sol des constructions

> Dans le sous-secteur UC1a uniquement :

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

Les nouvelles constructions doivent respecter les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Guinette ».

> Dans les secteurs UC1 (à l'exception du sous-secteur UC1a "Guinette") UC2 uniquement :

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30 %.

> Dans le secteur UC3 uniquement :

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 40 %.

> Dans l'ensemble de la zone UC :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UC.II-1-5. Hauteur des constructions

> Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

> Hauteurs maximales des constructions :

Dans le secteur UC1 et le sous-secteur UC1a uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres de hauteur plafond.
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Guinette » UC1a :

- Les constructions nouvelles doivent respecter les hauteurs maximales du secteur UC1, ainsi que le principe de dégressivité des hauteurs affirmé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans le secteur UC2 uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres de hauteur plafond.
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 mètre si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle.

Dans le secteur UC3 uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur plafond.

> Dans toute la zone UC :

Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toiture, ornements architecturaux, peuvent être autorisés au-delà du gabarit, sans dépasser 50 % du linéaire des façades.

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

Paragraphe UC.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

> Toitures :

Volumes

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60 % de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux de toiture

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales étampoises, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type eternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> Façades - Pignons :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15 mètres de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (faïlles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> Clôtures :

Clôture sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40 mètre et 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10 cm

minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80 mètre, hors poteaux ;

- soit d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40 mètre de large et 2 mètres de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être :

- soit réalisées en éléments pleins ou à claire-voie ;
- soit constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> Dispositions diverses :

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes – Garages – Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Façades et vitrines commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;

REGLEMENT – ZONE UC

- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UC.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant, a minima, au niveau suivant : Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UC.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UC.II-3-1. Dispositions générales

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4 mètre de terre végétale sur au moins 50 % de leur surface.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

UC.II-3-2. Surfaces éco-aménageables

> Modalités de calcul :

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

> Dans le sous-secteur UC1a "Guinette" uniquement :

Il n'est pas fixé de règle.

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec les principes édictés dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Guinette ».

> Dans les secteurs UC1 (à l'exception du sous-secteur UC1a) et UC2 :

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 70 % de la surface de la parcelle.

La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 35 % de la surface de la parcelle.

> Dans le sous-secteur UC3 :

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 60 % de la surface de la parcelle.

La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 30 % de la surface de la parcelle.

UC.II-3-3. Dispositions particulières

Les dispositions du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

REGLEMENT – ZONE UC

Paragraphe UC.II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

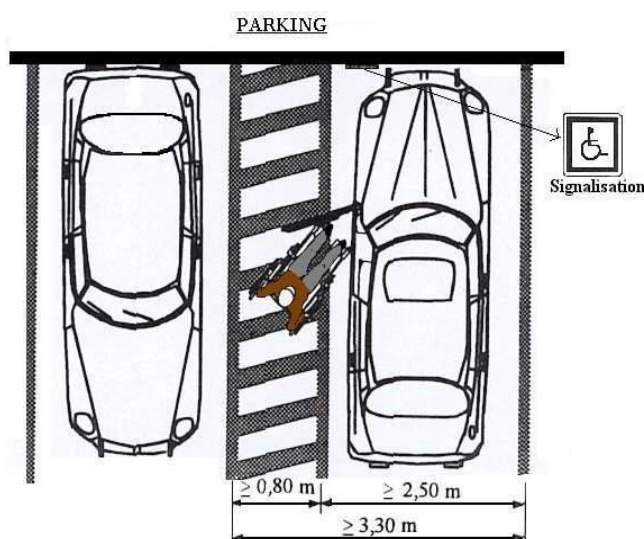
UC.II-4-1. Caractéristiques et généralités

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : la dimension du dégagement sur les aires collectives de stationnement sera définie en fonction de l'angle de rangement par rapport à l'axe de circulation 90°, 75°, 60°, 45° ou stationnement longitudinal.

Place pour Personne à Mobilité Réduite :



UC.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous doit être arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1 place par logement. Le nombre de places directement accessibles doit être au minimum égal au nombre de logements

	Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place par logement
Hébergement	Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place pour 3 unités
Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : néant - si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m² de surface de plancher.
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30 m ²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, il est exigé 0,5 place par chambre.
Bureau	Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) : 1 place par tranche complète de 55 m² de surface de plancher. Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour des gares (ferrées et routières), il est exigé 1 place pour 65 m² de surface de plancher. Une aire de livraison de 100 m² par tranche complète de 6 000 m² de surface de plancher est également exigée.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UC.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50 % minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Équipements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	1 place pour 8 à 12 élèves

Chapitre UC.III – Équipements et réseaux

Paragraphe UC.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UC.III-1-1. Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à la fois à la largeur de terrain donnant accès à la voie publique ou privée ou aux voies ouvertes au public (sur laquelle un portail ou un porche est souvent positionné) et à la bande de terrain, souvent de même largeur, conduisant au projet de construction. Il peut avoir la forme juridique d'une copropriété ou d'une servitude de passage mais il est toujours de nature privée sans être ouvert à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil et suivants.

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

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

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

Sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France, tout accès doit présenter :

- une largeur d'emprise au moins égale à 3,50 mètres si il ne dessert qu'un seul logement ;
- une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres si il dessert de 2 à 5 logements inclus ;
- une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres si il dessert 6 logements ou plus.

Pour les terrains accessibles depuis un passage sous porche, dans le cadre d'une création, celui-ci doit avoir une hauteur minimale de 3,50 mètres et une largeur de 5 mètres minimum.

Les garages collectifs et les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Cependant, les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique lorsqu'ils sont situés à proximité de carrefour dangereux et carrefour à feu.

UC.III-1-2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).

REGLEMENT – ZONE UC

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, trottoir(s) compris, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et la circulation des piétons en toute sécurité et être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Toutefois lorsqu'une voie est en sens unique ou si elle ne dessert que 5 logements au maximum, sa largeur peut être réduite à 5 mètres.

Dans le cas où la voie ne dessert qu'un seul logement, sa largeur peut être réduite à 3,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de 2 logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer le moins de superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

Paragraphe UC.III-2 – Desserte par les réseaux

UC.III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du règlement en vigueur.

Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

UC.III-2-2. Assainissement

> **Eaux usées domestiques :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduelles industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

> **Eaux usées non domestiques :**

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...) .

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur (SPANC).

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées si aucune autre solution n'est possible et devront prioritairement être gérées en circuit fermé par filtration.

REGLEMENT – ZONE UC

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

> **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du Code Civil.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, etc.) sont conservées le plus longtemps possible en surface au moyen de noues, fossés, caniveaux, etc. L'aménageur ou le lotisseur conçoit le modelé du terrain en conséquence.

Les surfaces imperméabilisées sont réduites au strict nécessaire résultant des besoins propres à la construction et toutes dispositions sont prises pour limiter le ruissellement.

Le débit de rejet des eaux pluviales (eaux pluviales polluées et excédent non infiltré des eaux pluviales non polluées) au domaine public (caniveau ou éventuellement réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale pour une pluie d'intensité 50 mm/heure et d'une durée d'une heure, dans le respect des normes qualitatives de rejets définies par la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UC.III-2-3. Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

UC.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

UC.III-2-5. Alimentation pour véhicules rechargeables

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

ZONE UI – ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone UI

La zone UI est une zone dédiée aux activités économiques.

Elle comprend deux secteurs :

- > **UIc** : ce secteur correspond aux zones d'activités commerciales ;
- > **UIi** : ce secteur correspond aux zones d'activités économiques artisanales et industrielles, notamment le parc d'activités Sud-Essor au rayonnement intercommunal.

La zone UI est concernée par :

- > des espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Chapitre UI.1 – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UI.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- > **Dans le secteur UIc uniquement**, sont interdites les sous-destinations suivantes :
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
 - L'hébergement ;
 - L'industrie ;
 - L'entrepôt ;
 - Le bureau.
- > **Dans le secteur UIcs uniquement**, sont interdites les sous-destinations suivantes :
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
 - L'hébergement ;
 - L'industrie ;
 - Le bureau.
- > **Dans le secteur UIi uniquement**, sont interdites les sous-destinations suivantes :
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
 - L'hébergement ;
 - L'artisanat et le commerce de détail ;
 - L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - L'hébergement hôtelier et touristique ;
 - Le cinéma ;
 - Les salles d'art et de spectacle.
- > **Dans toute la zone UI, quel que soit le secteur ou le sous-secteur**, sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - Les dépôts ou stockages à l'air libre de matériaux, de ferrailles, de déchets et de véhicules épaves, ainsi que le dépôt à l'air libre des combustibles solides ou liquides.
 - L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs.
 - Toute construction quelle que soit sa destination dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de l'axe de la RN 20. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes et doit être distinguée de la disposition prévue à l'article LIII-6 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

Paragraphe UI.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > **Dans toute la zone UI, quel que soit le secteur, sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :**
 - Parmi la destination "commerce et activités de service", les sous-destinations suivantes : restauration et commerce de gros ;
 - Parmi la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", les sous-destinations suivantes : les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public ;
 - Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", la sous-destination "centre de congrès et d'exposition".
- > **Dans les secteurs UIc et UIcs uniquement sont également autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :**
 - Parmi la destination "commerce et activités de service", les sous-destinations suivantes : l'artisanat et le commerce de détail, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma ;
 - Parmi la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", la sous-destination "salles d'art et de spectacle".
- > **Dans le secteur UIi uniquement sont également autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :**
 - Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt et bureau.
- > **Dans toute la zone UI, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :**
 - Les logements, uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si ils sont inscrits dans le volume et l'architecture générale du bâtiment d'activité, dans la limite d'un seul logement par activité et de 60 m² de surface de plancher maximum ;
 - Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
 - Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Paragraphe UI.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre UI.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

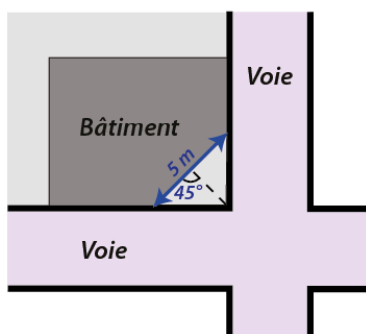
Paragraphe UI.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UI.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> Dispositions générales

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5 mètres minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies



> Dispositions particulières

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas d'une construction nouvelle à proximité d'un ru à ciel ouvert ou canalisé sous espace enherbé, identifié comme élément constitutif de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, celle-ci doit être implantée avec un recul au minimum égal à 5 mètres + la moitié de la largeur du lit mineur du ru, calculé à partir de l'axe du lit mineur (cf. Illustrations 2 et 3). Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de travaux de confortation ou de mise aux normes de salubrité, ni dans le cas d'extension dans le prolongement de murs existants ;
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur électrique, etc.) ;
- pour des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, une implantation à l'alignement ou un recul différent peuvent être autorisés ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Illustration 2 : Ru à ciel ouvert

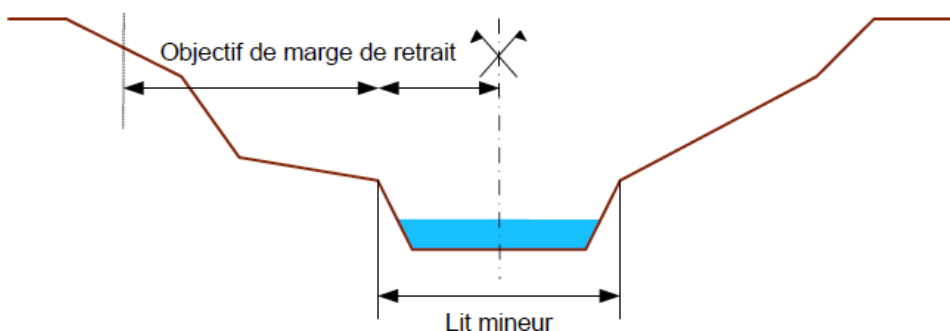
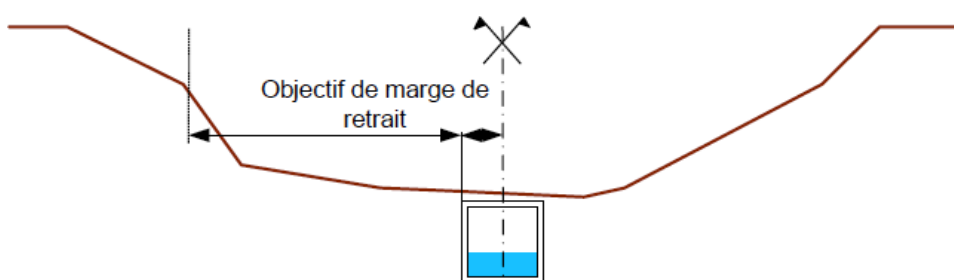


Illustration 3 : Ru canalisé sous espace enherbé



UI.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Dispositions générales :

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées :

- sur une limite séparative latérale ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales avec un minimum de 8 mètres.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle ;
- en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites des zones UA, UC et UP.

> Dispositions particulières :

Les constructions annexes ne comportant pas d'atelier de fabrication doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les constructions annexes comportant des ateliers de fabrication doivent respecter les mêmes règles d'implantation que les constructions principales.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UI.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 8 mètres.

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe ou un garage non contigu.

UI.II-1-4. Emprise au sol des constructions

> Dispositions générales :

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 80 %.

> Dispositions particulières :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UI.II-1-5. Hauteur des constructions

> Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

> Hauteurs maximales des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UI.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

> **Toitures**

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type eternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Les flux rampants courants en toiture doivent être masqués et intégrés dans la volumétrie de couverture du bâtiment.

> **Façades - Pignons**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 20 mètres de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Clôtures**

Les clôtures sur rue ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,80 mètre de hauteur, piliers exclus.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives peuvent être constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant au minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Les clôtures dites "de sécurité" seront admises pour les activités qui le justifient et feront l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire.

> **Dispositions diverses**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes – Garages – Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de

REGLEMENT – ZONE UI

matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> Dispositions particulières

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UI.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UI.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UI.II-3-1. Dispositions générales

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

50 % des marges de recul par rapport aux voies et 50 % des marges de retrait par rapport aux limites des zones UA, UC et UP feront l'objet d'un traitement paysager inaccessible aux véhicules.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4 mètre de terre végétale sur au moins 50 % de leur surface.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

REGLEMENT – ZONE UI

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

UI.II-3-2. Surfaces éco-aménageables

> Modalités de calcul :

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 20 % de la surface de la parcelle.

UI.II-3-3. Dispositions particulières

Les dispositions du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UI.II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspond au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'extérieur et en hors

Accusé de réception en préfecture
09/10/2025 10:23:02
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception en préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE UI

des aménagements spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

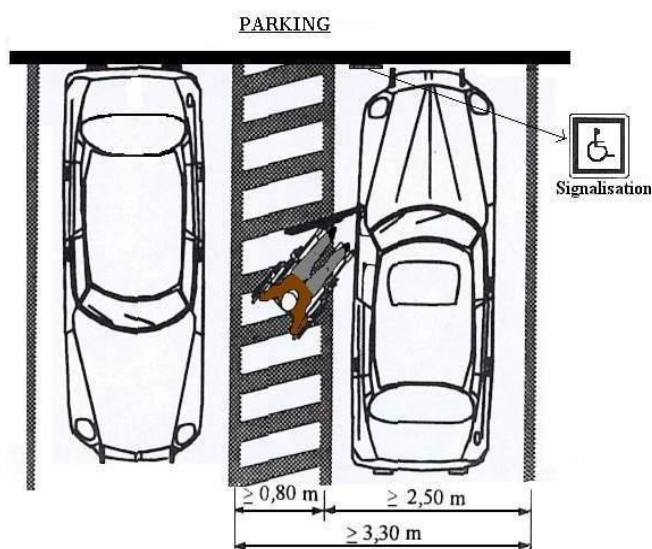
UI.II-4-1. Caractéristiques et généralités

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : la dimension du dégagement sur les aires collectives de stationnement sera définie en fonction de l'angle de rangement par rapport à l'axe de circulation 90°, 75°, 60°, 45° ou stationnement longitudinal.

Place pour Personne à Mobilité Réduite :



UI.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous doit être arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : $30,4 = 30$; $30,5 = 31$).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1 place par logement
Hébergement	Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place pour 3 unités
Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de gros	- si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : néant - si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m² de surface de plancher. Dans le secteur UIc au minimum 50 % des emplacements de stationnement doivent être enterrés ou intégrés dans le volume des programmes de construction.
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30 m ²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, il est exigé 0,5 place par chambre.
Industrie	1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher. Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m ² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher. Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m ² de surface de plancher.
Bureau	Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) : 1 place par tranche complète de 55 m² de surface de plancher. Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour des gares (ferrées et routières), il est exigé 1 place pour 65 m² de surface de plancher. Une aire de livraison de 100 m² par tranche complète de

Approuvé par délibération en séance publique
N°091-219102233-20250625-VL-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

	6 000 m ² de surface de plancher est également exigée.
Équipements collectif et services publics	Le nombre de places doit être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UI.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50 % minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Équipements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	1 place pour 8 à 12 élèves

Paragraphe UI.II-4-4 – Stationnement des véhicules de marchandise

Dans le secteur UIcs uniquement, pour les constructions à destination d'entrepôt dont la surface est supérieure à 400m² :

- Prévoir 1 place pour le transport de marchandises par tranche entamée de 1000 m² de surface (surface minimum de l'emplacement de stationnement à prévoir : 20m x 3,5m hors espaces de giration et de manoeuvre)

La conception du stationnement doit éviter la nécessité de manœuvres dangereuses (marche arrière notamment) sur la voirie du domaine public, celles-ci doivent être prévues sur le domaine privé associé à la construction.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules nécessaires au fonctionnement de l'activité (livraisons, expéditions, localisations, arrêts) doit être prévu en dehors des espaces publics afin de ne provoquer aucune gêne à la circulation et au stationnement des véhicules, des vélos et des piétons sur le domaine public.

Chapitre UI.III – Équipements et réseaux

Paragraphe UI.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UI.III-1-1. Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à la fois à la largeur de terrain donnant accès à la voie publique ou privée ou aux voies ouvertes au public (sur laquelle un portail ou un porche est souvent positionné) et à la bande de terrain, souvent de même largeur, conduisant au projet de construction. Il peut avoir la forme juridique d'une copropriété ou d'une servitude de passage mais il est toujours de nature privée sans être ouvert à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil et suivants.

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

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

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

Les garages collectifs et les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Cependant, les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique lorsqu'ils sont situés à proximité de carrefour dangereux et carrefour à feu.

UI.III-1-2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, trottoir(s) compris, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et la circulation des piétons en toute sécurité et être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

Paragraphe UI.III-2 – Desserte par les réseaux

UI.III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du règlement en vigueur.

Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

UI.III-2-2. Assainissement

> Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduelles industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

> Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants, ...).

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur (SPANC).

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées si aucune autre solution n'est possible et devront prioritairement être gérées en circuit fermé par filtration.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

> Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du Code Civil.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, etc.) sont conservées le plus longtemps possible en surface au moyen de noues, fossés, caniveaux, etc. L'aménageur ou le lotisseur conçoit le modelé du terrain en conséquence.

Les surfaces imperméabilisées sont réduites au strict nécessaire résultant des besoins propres à la construction et toutes dispositions sont prises pour limiter le ruissellement.

Le débit de rejet des eaux pluviales (eaux pluviales polluées et excédent non infiltré des eaux pluviales non polluées) au domaine public (caniveau ou éventuellement réseau) doit être

001-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE UI

inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale pour une pluie d'intensité 50 mm/heure et d'une durée d'une heure, dans le respect des normes qualitatives de rejets définies par la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UI.III-2-3. Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

UI.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

UI.III-2-5. Alimentation pour véhicules rechargeables

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

ZONE UL – ZONE D'ÉQUIPEMENTS

Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone UL

La zone UL est une zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que d'hébergement hôtelier et touristique.

Elle accueille :

- > des équipements structurants implantés sur des unités foncières d'une surface importante et inclus dans le tissu urbain constitué ou aux franges de celui-ci : aire d'accueil des gens du voyage, cimetières, établissement public de santé Barthélémy-Durand, hôpital, établissement et service d'aide par le travail (ESAT) Paul-Besson, ... ;
- > un équipement de loisirs de plein air : le camping situé au Sud de la commune, à proximité immédiate d'une zone humide.

La zone UL est concernée par :

- > des Espaces Verts Paysagers à préserver (EVP) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > une servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, indiquant la localisation d'une voie de désenclavement du quartier de la Croix-de-Vernailles.

Chapitre UL.1 – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UL.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- > **Sont interdites les sous-destinations suivantes :**
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
 - L'artisanat et le commerce de détail ;
 - La restauration ;
 - Le commerce de gros ;
 - L'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - Le cinéma ;
 - L'industrie ;
 - L'entrepôt ;
 - Le bureau ;
 - Les centres de congrès et d'exposition.
- > **Sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :**
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - Les dépôts ou stockages à l'air libre de matériaux, de ferrailles, de déchets et de véhicules épaves, ainsi que le dépôt à l'air libre des combustibles solides ou liquides.
 - Toute construction quelle que soit sa destination dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de l'axe de la RN 20. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes – pour lesquelles les évolutions restent possibles – et doit être distinguée de la disposition prévue à l'article LIII-6 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

Paragraphe UL.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > **Sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :**
 - L'ensemble de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics";
 - Parmi la destination "commerce et activités de service", la sous-destination "d'hébergement hôtelier et touristique".
- > **Sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :**
 - Les logements, uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de la construction dont la destination ou sous-destination est autorisée, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et de 60 m² de surface de plancher maximum ;
 - La sous-destination hébergement à condition qu'elle n'ait pas de vocation commerciale ;
 - Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
 - Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de

REGLEMENT – ZONE UL

télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Paragraphe UL.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre UL.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UL.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UL.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle.

L'implantation des constructions nouvelles doit néanmoins s'adapter au mieux aux caractéristiques environnementales et paysagères du site.

UL.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

L'implantation des constructions nouvelles doit néanmoins s'adapter au mieux aux caractéristiques environnementales et paysagères du site.

UL.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

L'implantation des constructions nouvelles doit néanmoins s'adapter au mieux aux caractéristiques environnementales et paysagères du site.

UL.II-1-4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions appartenant à la sous-destination « d'hébergement hôtelier et touristique » ne peut excéder 30 %.

UL.II-1-5. Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Paragraphe UL.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UL.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Accusé de réception en préfecture 091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE Date de télétransmission : 30/06/2025 Date de réception préfecture : 30/06/2025
--

REGLEMENT – ZONE UL

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

UL.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UL.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UL.II-3-1. Dispositions générales

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

UL.II-3-2. Surfaces éco-aménageables

> Modalités de calcul :

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Pour la sous-destination « D'hébergement hôtelier et touristique », tout projet doit comprendre :

- 50 % minimum d'espaces verts de pleine terre ;
- 20 % minimum de surface éco-aménageable.

Paragraphe UL.II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques prévus par le Code de l'Urbanisme, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

UL.II-4-1. Caractéristiques et généralités

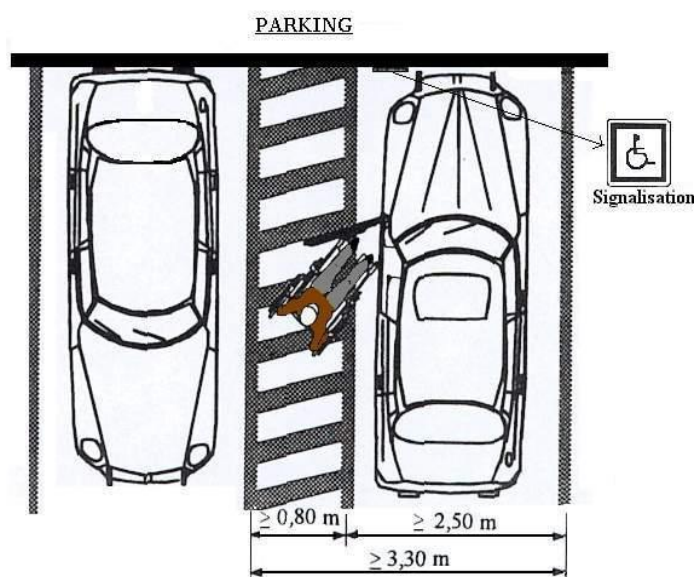
Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : la dimension du dégagement sur les aires collectives de stationnement sera définie en fonction de l'angle de rangement par rapport à l'axe de circulation 90°, 75°, 60°, 45° ou stationnement longitudinal.

REGLEMENT – ZONE UL

Place pour Personne à Mobilité Réduite :



UL.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous doit être arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : $30,4 = 30$; $30,5 = 31$).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1 place par logement
Hébergement	Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place pour 3 unités
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, il est exigé 0,5 place par chambre.
Équipements collectif et publics d'intérêt services	Le nombre de places doit être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UL.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50 % minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Équipements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	1 place pour 8 à 12 élèves

Chapitre UL.III – Équipements et réseaux

Paragraphe UL.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UL.III-1-1. Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à la fois à la largeur de terrain donnant accès à la voie publique ou privée ou aux voies ouvertes au public (sur laquelle un portail ou un porche est souvent positionné) et à la bande de terrain, souvent de même largeur, conduisant au projet de construction. Il peut avoir la forme juridique d'une copropriété ou d'une servitude de passage mais il est toujours de nature privée sans être ouvert à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil et suivants.

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

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

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

Les garages collectifs et les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Cependant, les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique lorsqu'ils sont situés à proximité de carrefour dangereux et carrefour à feu.

UL.III-1-2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 12 mètres, trottoir(s) compris, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et la circulation des piétons en toute sécurité et être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

Paragraphe UL.III-2 – Desserte par les réseaux

UL.III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du règlement en vigueur.

Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

UL.III-2-2. Assainissement

> Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

> Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants, ...).

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur (SPANC).

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées si aucune autre solution n'est possible et devront prioritairement être gérées en circuit fermé par filtration.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

> Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du Code Civil.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, etc.) sont conservées le plus longtemps possible en surface au moyen de noues, fossés, caniveaux, etc. L'aménageur ou le lotisseur conçoit le modelé du terrain en conséquence.

Les surfaces imperméabilisées sont réduites au strict nécessaire résultant des besoins propres à la construction et toutes dispositions sont prises pour limiter le ruissellement.

Le débit de rejet des eaux pluviales (eaux pluviales polluées et excédent non infiltré des eaux pluviales non polluées) au domaine public (caniveau ou éventuellement réseau) doit être

Acte de l'urbanisme
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE UL

inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale pour une pluie d'intensité 50 mm/heure et d'une durée d'une heure, dans le respect des normes qualitatives de rejets définies par la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UL.III-2-3. Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

UL.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

UL.III-2-5. Alimentation pour véhicules rechargeables

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

ZONE UP – LE TISSU PAVILLONNAIRE

Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone UP

La zone UP correspond à une zone urbaine à dominante d’habitat pavillonnaire.

Majoritairement urbanisée à partir des années 1960-1970, cette zone est peu mixte, même si elle accueille parfois des équipements d’intérêt collectif et services publics, ainsi que des polarités commerciales de taille limitée.

La zone UP est concernée par :

- > des Espaces Verts Paysagers à préserver (EVP) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme ;
- > des éléments constitutifs de la trame bleue à protéger au titre de l’article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Chapitre UP.1 – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UP.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- > **Dans toute la zone UP**, les sous-destinations suivantes sont interdites :
 - Le commerce de gros ;
 - Le cinéma ;
 - L'artisanat et le commerce de détail ;
 - La restauration ;
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle;
 - L'hébergement hôtelier et touristique ;
 - L'industrie ;
 - Les entrepôts ;
 - Les centres de congrès et d'exposition ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- > **Dans toute la zone UP**, sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - Les dépôts ou stockages à l'air libre de matériaux, de ferrailles, de déchets et de véhicules épaves, ainsi que le dépôt à l'air libre des combustibles solides ou liquides.
 - L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs.
 - Toute construction quelle que soit sa destination dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de l'axe de la RN 20. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes et doit être distinguée de la disposition prévue à l'article LIII-6 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

Paragraphe UP.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > **Dans toute la zone UP**, sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
 - L'ensemble des constructions de la destination "habitation" ;
 - L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
 - Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", la sous-destination "bureau".
- > **Dans toute la zone UP**, sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :
 - Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de réception préfecture : 30/06/2025

pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;

- Les piscines non couvertes sous réserve d'être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d'assainissement soient respectées.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme espaces verts paysagers à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, se reporter aux prescriptions du Titre 8 du règlement.

Paragraphe UP.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

> **Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme pour la division de logements existants :**

Dans toute la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :

- Un logement doit avoir une superficie minimum de 16 m² dont la pièce principale doit faire minimum 9 m² ;
- **À partir de 10 logements**, 50 % minimum des logements doivent disposer de 50 m² de surface de plancher ou plus ;
- **au-delà de 20 logements**, 70 % minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus

Chapitre UP.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UP.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UP.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dispositions générales :**

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

> **Dispositions particulières :**

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas d'une construction nouvelle à proximité d'un ru à ciel ouvert ou canalisé sous espace enherbé, identifié comme élément constitutif de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, celle-ci doit être implantée avec un recul au minimum égal à 5 mètres + la moitié de la largeur du lit mineur du ru, calculé à partir de l'axe du lit mineur (cf. Illustrations 2 et 3). Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de travaux de confortation ou de mise aux normes de salubrité, ni dans le cas d'extension dans le prolongement de murs existants ;

Illustration 1 : Ru à ciel ouvert

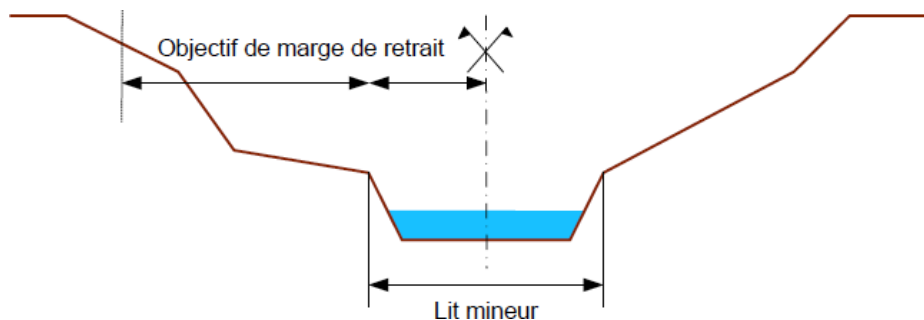
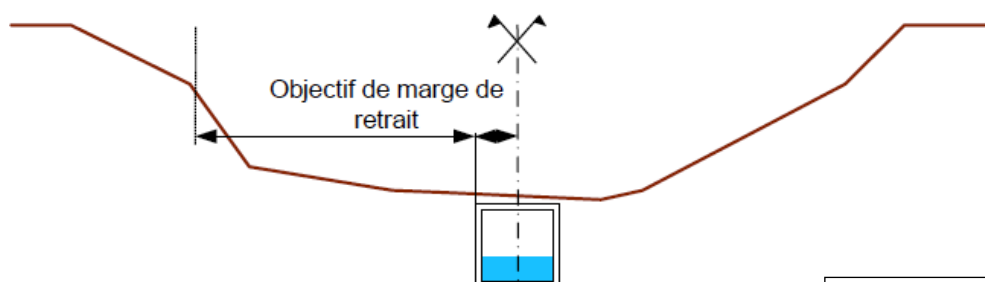


Illustration 2 : Ru canalisé sous espace enherbé



REGLEMENT – ZONE UP

- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur électrique, etc.) ;
- pour des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, une implantation à l'alignement ou un recul différent peuvent être autorisés ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UP.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Dispositions générales :

1° Si la largeur du terrain est strictement inférieure à 9 mètres :

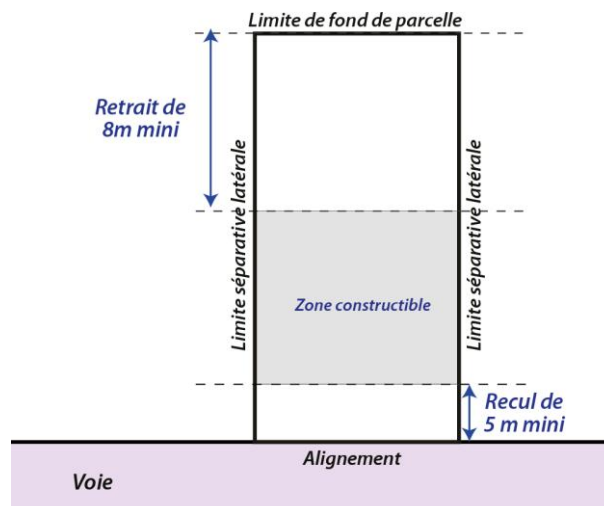
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales.

Elles doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

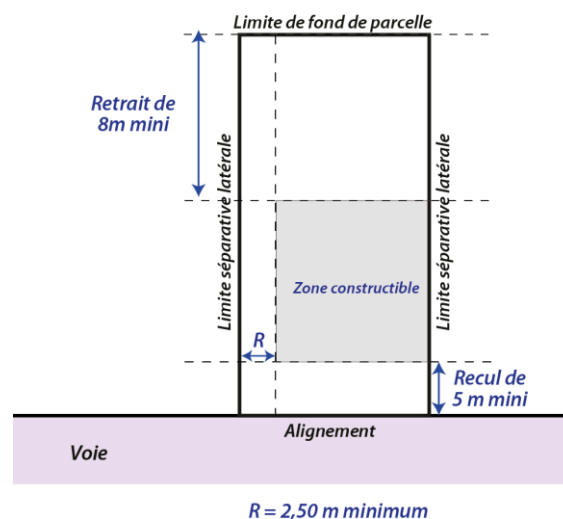
Illustration 3 : Règles de retrait des constructions applicables en UP

1° Si la largeur du terrain est inférieure à 9m :

Implantation possible sur les deux limites séparatives latérale



Implantation possible sur une limite séparative latérale



$R = 2,50 \text{ m minimum}$

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

2° Si la largeur du terrain est comprise entre 9 mètres et 13 mètres :

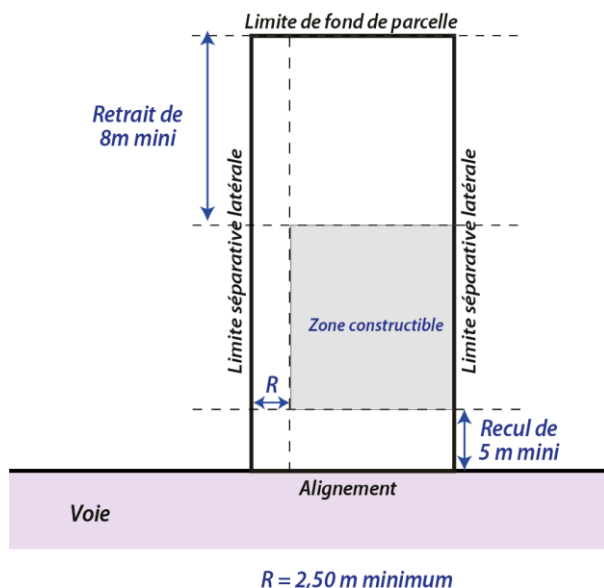
Les constructions nouvelles doivent s'implanter obligatoirement :

- sur une limite séparative latérale ;
- en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

Illustration 4 : Règles de retrait des constructions applicables en UP

2° Si la largeur du terrain est comprise entre 9 mètres et 13 mètres :

Implantation possible sur une limite séparative latérale



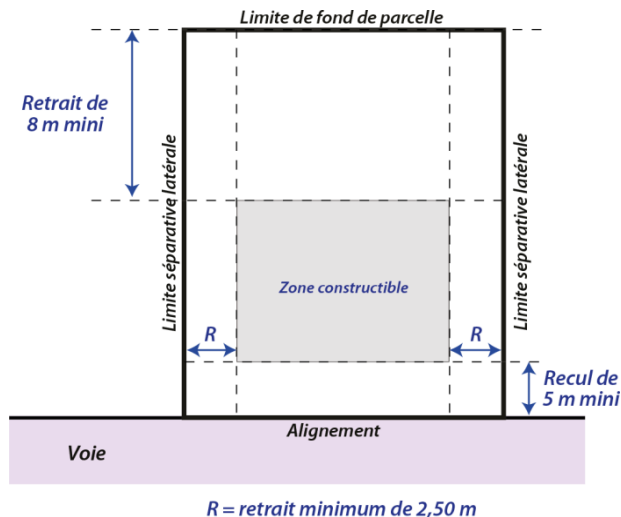
3° Si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 13 mètres :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

Illustration 5 : Règles de retrait des constructions applicables en UP

2° Si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 13 mètres :



4° Calcul du retrait dans l'ensemble de la zone UP :

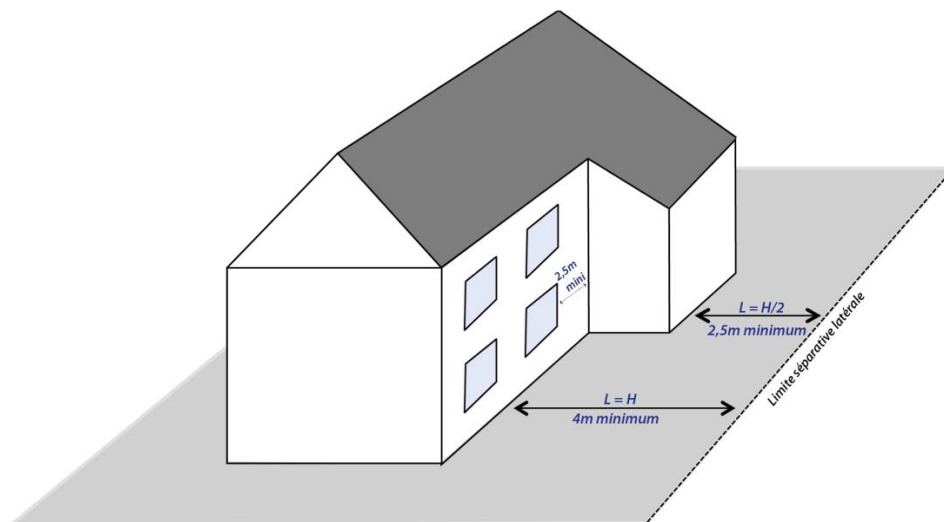
Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.

Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H/2$), avec un minimum de 2,50 mètres.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 mètres à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

Illustration 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en UP



> Dispositions particulières :

Les constructions annexes et les piscines doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UP.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE UP

- Pour les parties de façades comportant des baies : la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle) : 2,50 mètres minimum.

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigu.

UP.II-1-4. Emprise au sol des constructions

- > Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions est dégressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut excéder les pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	UP
< 300 m ²	45 %
De 300 m ² à 499 m ²	40 %
De 500 m ² à 749 m ²	35 %
> 750 m ²	30 %

- > L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UP.II-1-5. Hauteur des constructions

> Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

> Hauteurs maximales des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur plafond.

> Dans toute la zone :

- Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toiture, ornements architecturaux, peuvent être autorisés au-delà du gabarit, sans dépasser 50 % du linéaire des façades.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UP.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UP.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

> Toitures

Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclaircissement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60 % de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux de toiture :

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales étampoises, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, PVC translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type eternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> Façades - Pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de parement, briques creuses, parpaings...) est interdit.

REGLEMENT – ZONE UP

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15 mètres de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> Clôtures

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40 mètre et 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10 cm minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80 mètre, hors poteaux ;
- soit d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40 mètre de large et 2 mètres de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être :

- soit réalisées en éléments pleins ou à claire-voie ;
- soit constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> Dispositions diverses

Locaux techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes – Garages – Boxes :

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Dispositions particulières

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UP.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, ...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant, a minima, au niveau suivant : Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UP.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UP.II-3-1. Dispositions générales

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4 mètre de terre végétale sur au moins 50 % de leur surface.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

UP.II-3-2. Surfaces de pleine terre

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre est progressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut être inférieur aux pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	UP
< 300 m ²	35 %
De 300 m ² à 499 m ²	40 %
De 500 m ² à 749 m ²	50 %
> 750 m ²	60 %

UP.II-3-3. Dispositions particulières

Les dispositions du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Paragraphe UP.II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

UP.II-4-1. Caractéristiques et généralités

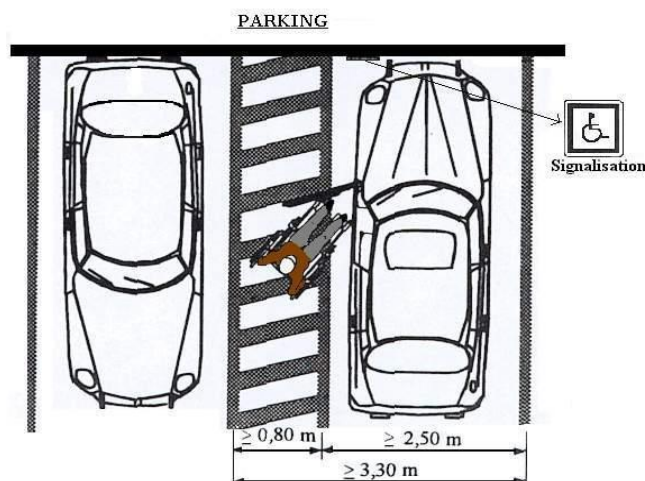
Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : la dimension du dégagement sur les aires collectives de stationnement sera définie en fonction de l'angle de rangement par rapport à l'axe de circulation 90°, 75°, 60°, 45° ou stationnement longitudinal.

REGLEMENT – ZONE UP

Place pour Personne à Mobilité Réduite :



UP.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous doit être arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : $30,4 = 30$; $30,5 = 31$).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	2 places par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Le nombre de places directement accessibles doit être au minimum égal au nombre de logements Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place par logement
Hébergement	Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place pour 3 unités
Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : néant - si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m² de surface de plancher.

091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-048-DE
Date de réception en préfecture : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30 m ²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, il est exigé 0,5 place par chambre.
Bureau	Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) : 1 place par tranche complète de 55 m ² de surface de plancher. Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour des gares (ferrées et routières), il est exigé 1 place pour 65 m ² de surface de plancher. Une aire de livraison de 100 m ² par tranche complète de 6 000 m ² de surface de plancher est également exigée.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

UP.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50 % minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Équipements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	1 place pour 8 à 12 élèves

Chapitre UP.III – Équipements et réseaux

Paragraphe UP.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UP.III-1-1. Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à la fois à la largeur de terrain donnant accès à la voie publique ou privée ou aux voies ouvertes au public (sur laquelle un portail ou un porche est souvent positionné) et à la bande de terrain, souvent de même largeur, conduisant au projet de construction. Il peut avoir la forme juridique d'une copropriété ou d'une servitude de passage mais il est toujours de nature privée sans être ouvert à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil et suivants.

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

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

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

Tout accès doit présenter :

- une largeur d'emprise au moins égale à 3,50 mètres si il ne dessert qu'un seul logement ;
- une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres si il dessert de 2 à 5 logements inclus ;
- une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres si il dessert 6 logements ou plus.

Pour les terrains accessibles depuis un passage sous porche, celui-ci doit avoir une hauteur minimale de 3,50 mètres et une largeur de 5 mètres minimum.

Les garages collectifs et les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Cependant, les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique lorsqu'ils sont situés à proximité de carrefour dangereux et carrefour à feu.

UP.III-1-2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 12 mètres, trottoir(s) compris, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et la circulation des piétons en toute sécurité et être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

PROJET DE REGLEMENT
091-219102233-20250629-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE UP

Toutefois lorsqu'une voie est en sens unique ou si elle ne dessert que 5 logements au maximum, sa largeur peut être réduite à 5 mètres.

Dans le cas où la voie ne dessert qu'un seul logement, sa largeur peut être réduite à 3,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de 2 logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer le moins de superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

Paragraphe UP.III-2 – Desserte par les réseaux

UP.III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du règlement en vigueur.

Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

UP.III-2-2. Assainissement

> Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

> Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants, ...).

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur (SPANC).

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées si aucune autre solution n'est possible et devront prioritairement être gérées en circuit fermé par filtration.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

> **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du Code Civil.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, etc.) sont conservées le plus longtemps possible en surface au moyen de noues, fossés, caniveaux, etc. L'aménageur ou le lotisseur conçoit le modelé du terrain en conséquence.

Les surfaces imperméabilisées sont réduites au strict nécessaire résultant des besoins propres à la construction et toutes dispositions sont prises pour limiter le ruissellement.

Le débit de rejet des eaux pluviales (eaux pluviales polluées et excédent non infiltré des eaux pluviales non polluées) au domaine public (caniveau ou éventuellement réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale pour une pluie d'intensité 50 mm/heure et d'une durée d'une heure, dans le respect des normes qualitatives de rejets définies par la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UP.III-2-3. Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

UP.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

UP.III-2-5. Alimentation pour véhicules rechargeables

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER (AU)

ZONE 1AUh – Zone à urbaniser à vocation d'habitat

Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone 1AUh

La zone 1AUh correspond à une zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat. La

zone 1AUh comprend 5 localisations :

- > au Nord de la commune, dans le secteur dit « Nord-Bois-Bourdon » dans le prolongement Ouest de l'opération d'habitat individuel réalisée récemment ;
- > dans le quartier Saint-Michel, sur le site dit de la « Prairie des Capucins » ;
- > deux secteurs dans le quartier « Faubourg Evezard » ;
- > un secteur sur le lieu-dit « La Louette ».

Ces 4 dernières localisations sont incluses dans le tissu urbanisé.

L'urbanisation de la zone 1AUh est conditionnée au renforcement des équipements (réseaux d'eau et d'électricité, assainissement) à la charge de l'aménageur et peut se faire au fur et à mesure du renforcement desdits réseaux, dans le respect des principes exprimés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour chaque site.

La zone 1AUh est concernée par :

- > des éléments constitutifs de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent les grands principes d'aménagement souhaités.

Chapitre 1Auh.1 – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe 1Auh.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- > **Dans toute la zone 1Auh**, les sous-destinations suivantes sont interdites :
 - L'artisanat et le commerce de détail ;
 - Le commerce de gros ;
 - Le cinéma ;
 - L'industrie ;
 - Les entrepôts ;
 - Les centres de congrès et d'exposition ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- > **Dans toute la zone 1Auh**, sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - Les dépôts ou stockages à l'air libre de matériaux, de ferrailles, de déchets et de véhicules épaves, ainsi que le dépôt à l'air libre des combustibles solides ou liquides.
 - L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs.
 - Toute construction quelle que soit sa destination dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de l'axe de la RN 20. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes et doit être distinguée de la disposition prévue à l'article LIII-6 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

Paragraphe 1Auh.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > **Conditions d'urbanisation de la zone 1Auh :**
 - Toute construction nouvelle est conditionnée par le renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement), à la charge de l'aménageur ;
 - L'urbanisation par tranches successives ne peut être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et n'y fait pas obstacle, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- > **Dans toute la zone 1Auh, sont autorisées**, dans le respect des conditions d'aménagement définies ci-avant, les destinations et sous-destinations suivantes :
 - L'ensemble des constructions de la destination "habitation" ;
 - L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
 - Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", la sous-destination "bureau".

Actes de la préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE 1AUh

- Parmi la destination “commerces et activités de services”, les sous destinations “restauration”, “activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle” et

“hébergement hôtelier et touristiques” intégrés dans des Résidences seniors ou étudiantes.

- > **Dans toute la zone 1AUh**, sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :
 - Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
 - Les piscines non couvertes sous réserve d'être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d'assainissement soient respectées.

Paragraphe 1AUh.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme pour la division de logements existants :**
 - Dans toute la zone 1AUh, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, à l'exception du secteur d'OAP Nord Bois Bourdon, en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes : Un logement doit avoir une superficie minimum de 16 m² dont la pièce principale doit faire minimum 9 m² ;
 - **À partir de 10 logements**, 50 % minimum des logements doivent disposer de 50 m² de surface de plancher ou plus ;
 - **au-delà de 20 logements**, 70 % minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus.

Chapitre 1Auh.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe 1Auh.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

1Auh.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dispositions générales :**

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- L'implantation des constructions nouvelles doit également respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

> **Dispositions particulières :**

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas d'une construction nouvelle à proximité d'un ru à ciel ouvert ou canalisé sous espace enherbé, identifié comme élément constitutif de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, celle-ci doit être implantée avec un recul au minimum égal à 5 mètres + la moitié de la largeur du lit mineur du ru, calculé à partir de l'axe du lit mineur (cf. Illustrations 2 et 3). Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de travaux de confortation ou de mise aux normes de salubrité, ni dans le cas d'extension dans le prolongement de murs existants ;

Illustration 1 : Ru à ciel ouvert

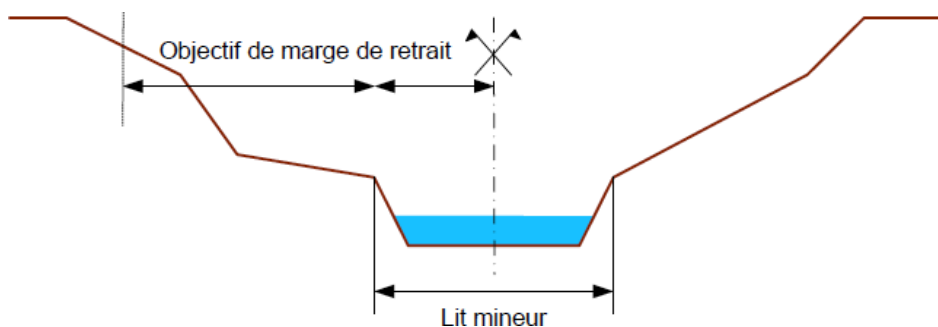
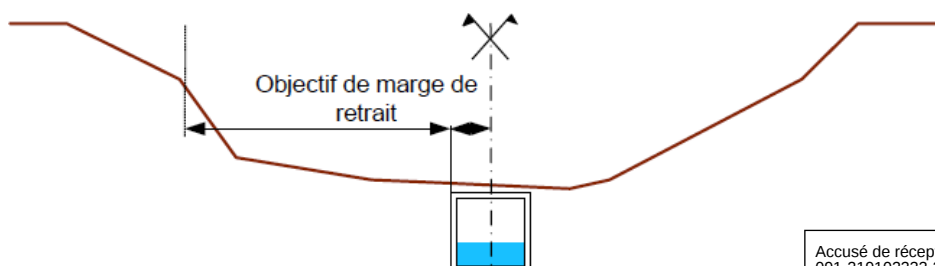


Illustration 2 : Ru canalisé sous espace enherbé



Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur électrique, etc.) ;
- pour des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, une implantation à l'alignement ou un recul différent peuvent être autorisés ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

1Auh.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Dispositions générales :

L'implantation des constructions nouvelles doit respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

De plus, l'implantation des constructions nouvelles doit également respecter les prescriptions suivantes :

1° Si la largeur du terrain est strictement inférieure à 9 mètres :

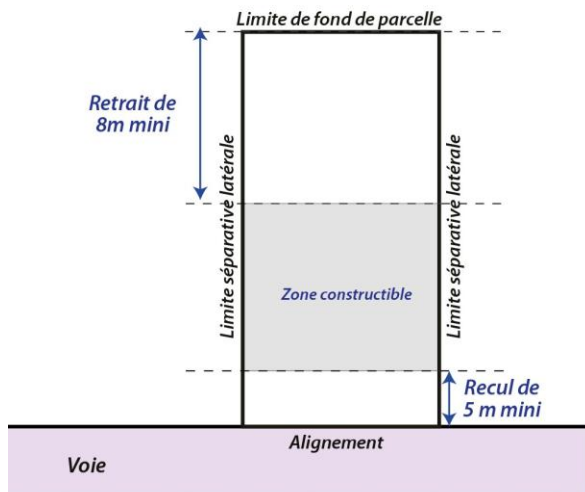
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales.

Elles doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

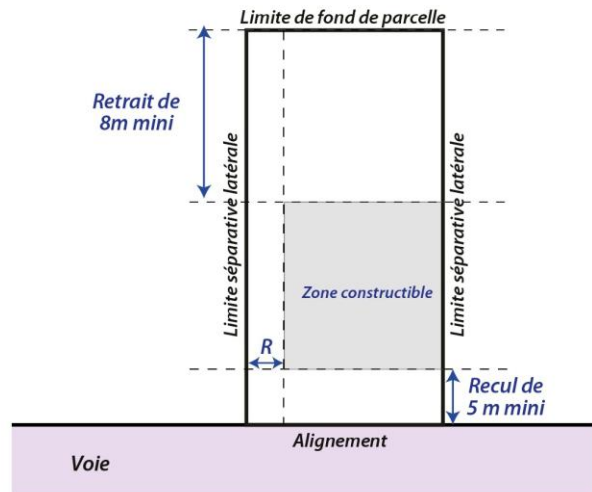
Illustration 3 : Règles de retrait des constructions applicables en 1Auh

1° Si la largeur du terrain est inférieure à 9 m :

Implantation possible sur les deux limites séparatives latérale



Implantation possible sur une limite séparative latérale



$R = 2,50 \text{ m minimum}$

2° Si la largeur du terrain est comprise entre 9 mètres et 13 mètres :

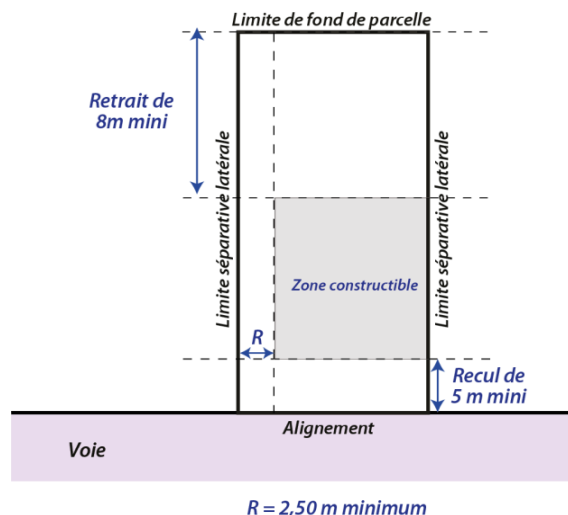
Les constructions nouvelles doivent s'implanter obligatoirement :

- sur une limite séparative latérale ;
- en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

Illustration 4 : Règles de retrait des constructions applicables en 1AUh

2° Si la largeur du terrain est comprise entre 9 mètres et 13 mètres :

Implantation possible sur une limite séparative latérale



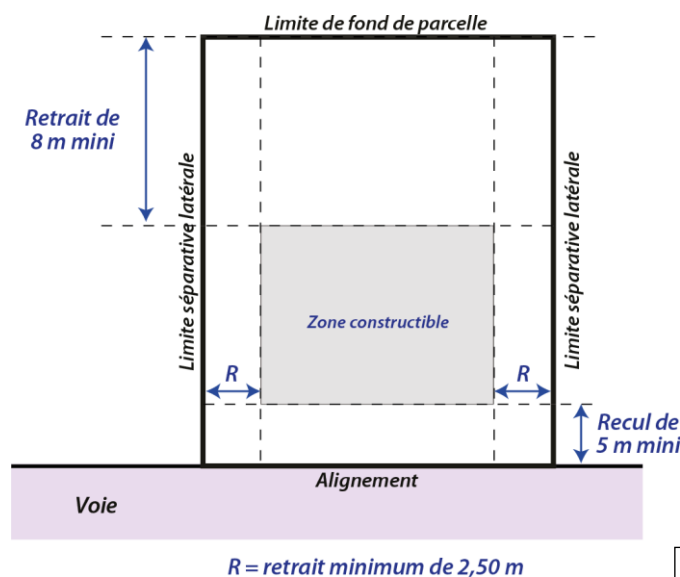
3° Si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 13 mètres :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales ;
- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

Illustration 5 : Règles de retrait des constructions applicables en 1AUh

2° Si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 13 mètres :



Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

4° Calcul du retrait dans l'ensemble de la zone 1AUh :

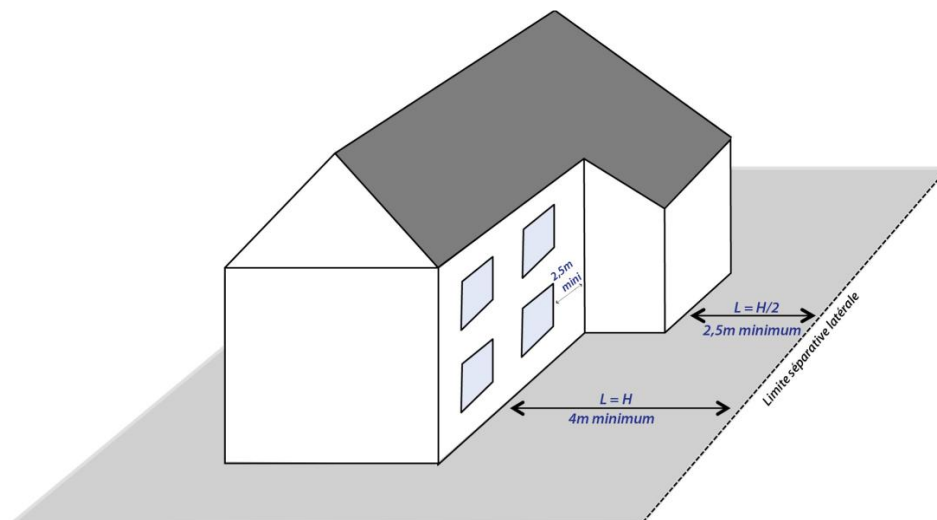
Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H$), avec un minimum de 4 mètres.

Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L=H/2$), avec un minimum de 2,50 mètres.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50 mètres à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

Illustration 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en 1AUh



> Dispositions particulières :

Les constructions annexes et les piscines doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

1AUh.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

Accusé de réception en préfecture
01/11/2022 23:30:10 250625-100-DE-25043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE 1AUh

- Pour les parties de façades comportant des baies : la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres ;
- Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle) : 2,50 mètres minimum.

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigu.

1Auh.II-1-4. Emprise au sol des constructions

- > Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions est dégressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut excéder les pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	1Auh
< 300 m ²	45 %
> 300 m ²	40 %

- > L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

1Auh.II-1-5. Hauteur des constructions

> Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

> Hauteurs maximales des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres de hauteur plafond ;
- La hauteur du bâtiment peut être surélevé d'un mètre supplémentaire pour les bâtiments comportant des commerces et de services.

> Dans toute la zone :

- Les lucarnes, garde-corps ou accidents de toiture, ornements architecturaux, peuvent être autorisés au-delà du gabarit, sans dépasser 50 % du linéaire des façades.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe 1AUh.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUh.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Toitures

Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclaircissement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60 % de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux de toiture :

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales étampoises, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, PVC translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type eternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Façades – Pignons**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

REGLEMENT – ZONE 1AUh

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15 mètres de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> Clôtures

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un barreaudage d'une hauteur comprise entre 1,40 mètre et 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage). La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,85 mètre pouvant être surmonté de parties pleines (lisses jointives, festonnage...). Un jour de 10 cm minimum doit être prévu entre le mur bahut et la partie pleine. La hauteur de l'ensemble ne peut alors excéder 1,80 mètre, hors poteaux ;
- soit d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40 mètre de large et 2 mètres de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être :

- soit réalisées en éléments pleins ou à claire-voie ;
- soit constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> Dispositions diverses

Locaux techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction ou de clôture.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Annexes – Garages – Boxes :

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Façades et vitrines commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> Dispositions particulières

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

1AUh.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant, a minima, au niveau suivant : Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe 1AUh.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AUh.II-3-1. Dispositions générales

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

REGLEMENT – ZONE 1AUh

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4 mètre de terre végétale sur au moins 50 % de leur surface.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës peut accueillir des rampes d'accès à des parking et/ou des parkings sous réserve de démontrer son insertion paysagère. Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

1AUh.II-3-2. Surfaces de pleine terre

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre est progressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut être inférieur aux pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain.

Dans toute la zone 1AUh, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

Surface de la parcelle	1AUh
< 300 m ²	35 %
De 300 m ² à 499 m ²	40 %
De 500 m ² à 749 m ²	50 %
≥ 750 m ²	60 %

1AUh.II-3-3. Dispositions particulières

Les dispositions du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Paragraphe 1AUh.II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

1AUh.II-4-1. Caractéristiques et généralités

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

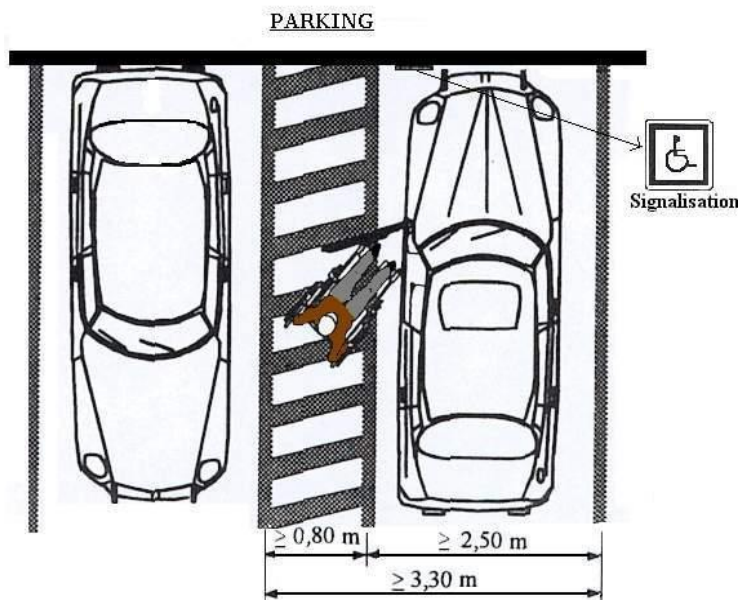
Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres

REGLEMENT – ZONE 1AUh

- dégagement : la dimension du dégagement sur les aires collectives de stationnement sera définie en fonction de l'angle de rangement par rapport à l'axe de circulation 90°, 75°, 60°, 45° ou stationnement longitudinal.

Place pour Personne à Mobilité Réduite :



1AUh.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous doit être arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : $30,4 = 30$; $30,5 = 31$).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	2 places par logement Le nombre de places directement accessibles doit être au minimum égal au nombre de logements. Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place par logement - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place par logement
Hébergement	Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place pour 3 unités

Approuvé et réceptionné par la préfecture :
091-219102233-20250625-V0 DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- si la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² : néant - si la surface de plancher est strictement supérieure à 200 m² : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m ² de surface de plancher.
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30 m ²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, il est exigé 0,5 place par chambre.
Bureau	Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) : 1 place par tranche complète de 55 m ² de surface de plancher. Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour des gares (ferrées et routières), il est exigé 1 place pour 65 m ² de surface de plancher. Une aire de livraison de 100 m ² par tranche complète de 6 000 m ² de surface de plancher est également exigée.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

1AUh.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50 % minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Destinations (telles que définies par lePDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par lePDUIF
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ²
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Équipements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	1 place pour 8 à 12 élèves

Accusé de réception en préfecture
 091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-048-DE
 Date de télétransmission : 30/06/2025
 Date de réception préfecture : 30/06/2025

Chapitre 1AUh.III – Équipements et réseaux

Paragraphe 1AUh.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1AUh.III-1-1. Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à la fois à la largeur de terrain donnant accès à la voie publique ou privée ou aux voies ouvertes au public (sur laquelle un portail ou un porche est souvent positionné) et à la bande de terrain, souvent de même largeur, conduisant au projet de construction. Il peut avoir la forme juridique d'une copropriété ou d'une servitude de passage mais il est toujours de nature privée sans être ouvert à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil et suivants.

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

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

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

Tout accès doit présenter :

- une largeur d'emprise au moins égale à 3,50 mètres si il ne dessert qu'un seul logement ;
- une largeur d'emprise au moins égale à 5 mètres si il dessert de 2 à 5 logements inclus ;
- une largeur d'emprise au moins égale à 8 mètres si il dessert 6 logements ou plus.

Pour les terrains accessibles depuis un passage sous porche, celui-ci doit avoir une hauteur minimale de 3,50 mètres et une largeur de 5 mètres minimum.

Les garages collectifs et les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Cependant, les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique lorsqu'ils sont situés à proximité de carrefour dangereux et carrefour à feu.

1AUh.III-1-2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).

REGLEMENT – ZONE 1AUh

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 12 mètres, trottoir(s) compris, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et la circulation des piétons en toute sécurité et être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante. La largeur des voies en sens unique aménagées en « zone de rencontre » peut être réduite à 8 m.

Toutefois lorsqu'une voie est en sens unique ou si elle ne dessert que 5 logements au maximum, sa largeur peut être réduite à 5 mètres.

Dans le cas où la voie ne dessert qu'un seul logement, sa largeur peut être réduite à 3,50 mètres.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de 2 logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer le moins de superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

Paragraphe 1AUh.III-2 – Desserte par les réseaux

1AUh.III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du règlement en vigueur.

Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

1AUh.III-2-2. Assainissement

> Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

> Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...).

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur (SPANC).

Les eaux de piscines conformément à la réglementation en vigueur seront rejetées dans le réseau des eaux usées si aucune autre solution n'est possible et devront être gérées en circuit fermé par filtration.

seront rejetées dans le
réseau des eaux usées si aucune autre solution n'est possible et devront être gérées en circuit fermé par filtration.
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de réception préfecture : 30/06/2025

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

> **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du Code Civil.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, etc.) sont conservées le plus longtemps possible en surface au moyen de noues, fossés, caniveaux, etc. L'aménageur ou le lotisseur conçoit le modelé du terrain en conséquence.

Les surfaces imperméabilisées sont réduites au strict nécessaire résultant des besoins propres à la construction et toutes dispositions sont prises pour limiter le ruissellement.

Le débit de rejet des eaux pluviales (eaux pluviales polluées et excédent non infiltré des eaux pluviales non polluées) au domaine public (caniveau ou éventuellement réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale pour une pluie d'intensité 50 mm/heure et d'une durée d'une heure, dans le respect des normes qualitatives de rejets définies par la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

1AUh.III-2-3. Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

1AUh.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

AUh.III-2-5. Alimentation pour véhicules rechargeables

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

ZONE 1AUi – ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone 1AUi

La zone 1AUi est une zone à urbaniser à court terme dédiée aux activités industrielles.

La zone 1AUi se situe dans le prolongement Sud-Est du Parc Sud-Essor.

L'urbanisation de la zone 1AUi est conditionnée au renforcement des équipements (réseaux d'eau et d'électricité, assainissement) à la charge de l'aménageur et peut se faire au fur et à mesure du renforcement desdits réseaux, dans le respect des principes exprimés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour chaque site.

La zone 1AUi est concernée par :

- > des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme ;
- > une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit des principes d'aménagement avec lesquelles toutes les constructions nouvelles doivent être compatibles.

Chapitre 1AUi.1 – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe 1AUi.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- > **Dans le secteur 1AUi uniquement**, sont interdites les sous-destinations suivantes :
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
 - La destination "commerce et activités de service" et toutes ses sous-destinations.
- > **Dans toute la zone 1AUi**, sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
 - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
 - L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs.

Paragraphe 1AUi.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > **Conditions d'urbanisation de la zone 1AUi :**
 - Toute construction nouvelle est conditionnée par le renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement), à la charge de l'aménageur ;
 - L'urbanisation par tranches successives ne peut être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et n'y fait pas obstacle, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
 - En sus des prescriptions relatives aux destinations et sous-destinations autorisées ci-après, les constructions nouvelles doivent respecter les prescriptions relatives aux destinations et sous-destinations édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui les concernent.
- > **Dans toute la zone 1AUi, sont autorisées, dans le respect des conditions d'urbanisation de la zone, les destinations et sous-destinations suivantes :**
 - La destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" et toutes ses sous-destinations ;
 - La destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires" et toutes ses sous-destinations.
 - Les dépôts ou stockages à l'air libre de matériaux, de ferrailles, de déchets et de véhicules épaves, ainsi que le dépôt à l'air libre des combustibles solides ou liquides sous réserve d'aménagement paysagers destinés à limiter leur impact visuel dans l'environnement.
- > **Dans toute la zone 1AUi, sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :**
 - Les logements, uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si ils sont inscrits dans le volume et l'architecture générale du bâtiment d'activité, dans la limite d'un seul logement par activité et de 60 m² de surface de plancher maximum ;

REGLEMENT – ZONE 1AUi

- Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;

Paragraphe 1AUi.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 1AUi.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

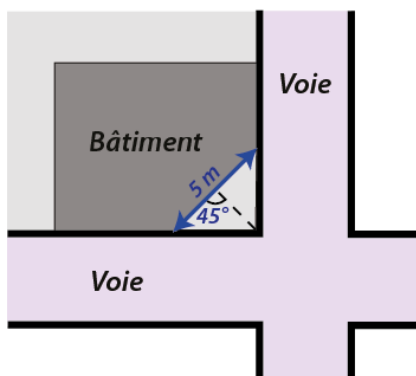
Paragraphe 1AUi.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

1AUi.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> Dispositions générales

- L'implantation des constructions nouvelles doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- Les constructions situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile ne doivent pas dépasser un pan coupé d'une largeur de 5 mètres minimum, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies.

Illustration 1 - Implantation du bâti à l'angle de deux voies



> Dispositions particulières

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur électrique, etc.) ;
- pour des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, une implantation à l'alignement ou un recul différent peuvent être autorisés ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

1AUi.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Dispositions générales

L'implantation des constructions nouvelles doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées :

- sur une limite séparative latérale ;
- ou en retrait des limites séparatives latérales avec un minimum de 8 mètres.

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- en retrait de 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle ;
- en retrait de 10m minimum par rapport aux limites des zones UA, UC et UP.

> Dispositions particulières

Les constructions annexes ne comportant pas d'atelier de fabrication doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les constructions annexes comportant des ateliers de fabrication doivent respecter les mêmes règles d'implantation que les constructions principales.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

1AUi.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 8 mètres.

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe ou un garage non contigu.

1AUi.II-1-4. Emprise au sol des constructions

> Dispositions générales :

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 80 %.

> Dispositions particulières :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

1AUi.II-1-5. Hauteur des constructions

> Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE 1AUi

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

> Hauteurs maximales des constructions

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres de hauteur plafond.

> Dans toute la zone 1AUi

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

Paragraphe 1AUi.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUi.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

> Toitures

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, PVC translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type eternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Les flux rampants courants en toiture doivent être masqués et intégrés dans la volumétrie de couverture du bâtiment.

> Façades - Pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 20m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> Clôtures

Les clôtures sur rue ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers exclus.

Accusé de réception en préfecture
R094-219102233-20250625-PLUE-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives peuvent être constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Les clôtures dites "de sécurité" seront admises pour les activités qui le justifient et feront l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire.

> Dispositions diverses

Locaux techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes – Garages – Boxes :

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Façades et vitrines commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> Dispositions particulières

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

1AUi.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VH-DEL-2025-043-DE
Date de transmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE 1AUi

d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe 1AUi.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1AUi.II-3-1. Dispositions générales

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

50 % des marges de recul par rapport aux voies et 50 % des marges de retrait par rapport aux limites des zones UA, UC et UP feront l'objet d'un traitement paysager inaccessible aux véhicules.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4 mètre de terre végétale sur au moins 50 % de leur surface.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

1AUi.II-3-2. Surfaces éco-aménageables

> Modalités de calcul

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

REGLEMENT – ZONE 1AUi

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 20 % de la surface de la parcelle.

1AUi.II-3-3. Dispositions particulières

Les dispositions du II-3-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Paragraphe 1AUi.II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, en dehors des aménagements spécifiques prévus par le Code de l'urbanisme, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

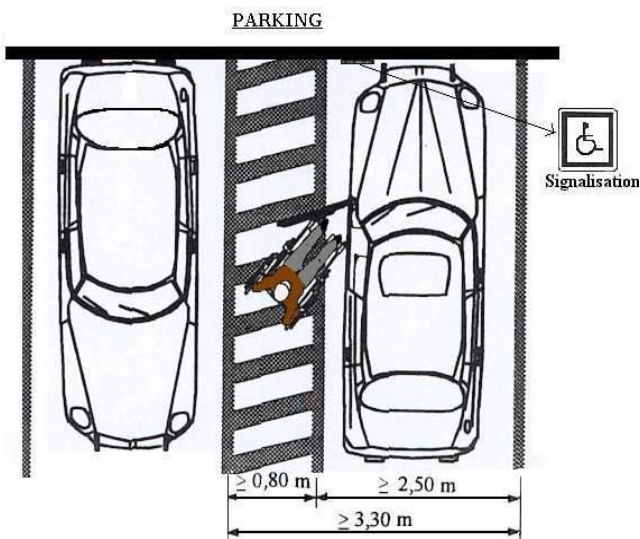
1AUi.II-4-1. Caractéristiques et généralités

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : la dimension du dégagement sur les aires collectives de stationnement sera définie en fonction de l'angle de rangement par rapport à l'axe de circulation 90°, 75°, 60°, 45° ou stationnement longitudinal.

Place pour Personne à Mobilité Réduite :



1AUi.II-4-2. Stationnement des véhicules individuels motorisés

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous doit être arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : $30,4 = 30$; $30,5 = 31$).

Destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1 place par logement
Hébergement	Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme : - pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) : 1 place pour 3 unités. - dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare : 0,5 place pour 3 unités
Industrie	1 place par tranche de 250 m^2 de surface de plancher. Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m^2 de surface de plancher.
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m^2 de surface de plancher. Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 400 m^2 de surface de plancher.
Bureau	Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUiF) : 1 place par tranche complète de 55 m^2 de surface de plancher. Toutefois, dans un rayon de 500 mètres autour des gares (ferrées et routières), il est exigé 1 place pour 65 m^2 de surface de plancher. Une aire de livraison de 100 m^2 par tranche complète de $6\,000\text{ m}^2$ de surface de plancher est également exigée.

Actes de réception complétés
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-048-DE
Date de réception : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places doit être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouverture et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
--	--

1AUi.II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1^{er} sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Destinations (telles que définies par le PDUiF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUiF
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Équipements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	1 place pour 8 à 12 élèves

Chapitre 1AUi.III – Équipements et réseaux

Paragraphe 1AUi.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1AUi.III-1-1. Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à la fois à la largeur de terrain donnant accès à la voie publique ou privée ou aux voies ouvertes au public (sur laquelle un portail ou un porche est souvent positionné) et à la bande de terrain, souvent de même largeur, conduisant au projet de construction. Il peut avoir la forme juridique d'une copropriété ou d'une servitude de passage mais il est toujours de nature privée sans être ouvert à la circulation publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil et suivants.

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

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

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

Les garages collectifs et les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Cependant, les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique lorsqu'ils sont situés à proximité de carrefour dangereux et carrefour à feu.

1AUi.III-1-2. Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables et praticables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation des voies par tous les usagers (y compris piéton, personne à mobilité réduite et cycliste).

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur minimale de 12 mètres, trottoir(s) compris, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et la circulation des piétons en toute sécurité et être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie publique.

Paragraphe 1AUi.III-2 – Desserte par les réseaux

1AUi.III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du règlement en vigueur.

Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

1AUi.III-2-2. Assainissement

> Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

> Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants, ...).

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur (SPANC).

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

> Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du Code Civil.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, etc.) sont conservées le plus longtemps possible en surface au moyen de noues, fossés, caniveaux, etc. L'aménageur ou le lotisseur conçoit le modelé du terrain en conséquence.

Les surfaces imperméabilisées sont réduites au strict nécessaire résultant des besoins propres à la construction et toutes dispositions sont prises pour limiter le ruissellement.

Le débit de rejet des eaux pluviales (eaux pluviales polluées et excédent non infiltré des eaux pluviales non polluées) au domaine public (caniveau ou éventuellement réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale pour une pluie d'intensité 50 mm/heure et d'une durée d'une heure, dans le respect des normes qualitatives de rejets définies par la réglementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONE 1AUi

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

1AUi.III-2-3. Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

1AUi.III-2-4. Stockage des déchets

Toute construction nouvelle doit comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

Toute opération devra respecter les prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

1AUi.III-2-5. Alimentation pour véhicules rechargeables

Toute nouvelle construction à destination de bureau, d'habitation collective, doit doter une partie de ses places de stationnement, des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation de prises de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

**ZONE 2AU – ZONE D'URBANISATION À LONG
TERME**

Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser à moyen/long terme. D'une superficie de 3,5 ha, la zone 2AU est située à l'Est et au Nord de la commune.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification du présent PLU qui permettra de définir un règlement adapté au projet.

**Chapitre 2AU.1 – Destinations des constructions,
usage des sols et natures d'activités**

Paragraphe 2AU.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés au Paragraphe 2AU.I-2 sont interdits.

Paragraphe 2AU.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > **Dans toute la zone 2AU, seules sont autorisées les sous-destinations et occupations du sol suivantes :**
- L'aménagement et/ou l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation à condition de ne pas excéder plus de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Les travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Paragraphe 2AU.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2AU.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe 2AU.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

2AU.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

En cas d'extension, celle-ci doit être réalisée dans la continuité du volume principal.

2AU.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en retrait d'au moins 2,50 mètres des limites séparatives.

En cas d'extension, celle-ci doit être réalisée dans la continuité du volume principal.

2AU.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

2AU.II-1-4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2AU.II-1-5. Hauteur des constructions

Non réglementé.

Paragraphe 2AU.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Paragraphe 2AU.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Paragraphe 2AU.II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre 2AU.III – Équipements et réseaux

Paragraphe 2AU.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Paragraphe 2AU.III-2 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

ZONE N- ZONE NATURELLE

Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle stricte interdisant toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels. La zone N regroupe les principaux espaces boisés, les principales zones humides, les espaces paysagers et de loisirs, ainsi que ceux formant des corridors écologiques entre les grands espaces naturels ou formant des cordons naturels à préserver, en frange des quartiers.

Le site Natura 2000 « FR 1100819 – Champignonnières d'Étampes » et ses abords ont été classés en zone N afin d'assurer de protéger ce Site d'Importance Communautaire désigné par l'arrêté du 13 avril 2007.

Elle comprend également 5 secteurs spécifiques :

- > **Le secteur Nh** correspondant à 7 ensembles bâtis différents n'ayant plus de vocation agricole au sein de l'espace rural de la commune :
 - Le Chesnay (2 secteurs) au Nord-Ouest, constitué presque totalement par un bâti rural ancien de grande taille.
 - Le Guignonville (2 secteurs) au Sud-Est, essentiellement composé d'un bâti pavillonnaire.
 - L'Humery (2 secteurs), au Sud-Ouest, constitué d'un noyau de grosses fermes autour desquelles se sont greffées des habitations récentes.
 - Villesauvage (2 secteurs), en bordure de la RN 20, au Sud-Ouest, comprenant du bâti ancien à réhabiliter et du bâti moderne.
 - Les Vaux Robert, au Sud-Ouest, ancienne ferme ayant perdu son statut agricole.
 - Valnay (3 secteurs) à l'Ouest : 3 habitations autour des serres municipales
 - La Sente à Durre (2 secteurs) à l'Est à proximité du cimetière.

Situés à l'écart du tissu urbanisé et de ses équipements et services, les nouvelles constructions n'y sont pas autorisées. Seules les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation y sont autorisées ;

- > **Le secteur Ni** correspondant aux activités économiques isolées, situées le long de la nationale 20. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que de nouvelles constructions appartenant à la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », ainsi qu'à la sous-destination « restauration » y sont autorisées, afin de pérenniser l'activité économique existante ;
- > **Le secteur Nj** correspondant à des secteurs de jardins familiaux ou privés. Ce secteur comprend trois localisations, une première le long de la nationale 20, au Sud de celle-ci en entrée de ville Est, une seconde à l'Ouest de la base régionale de loisirs, une troisième au Nord de la RN 20, le long de la rivière ;
- > **Le secteur Nl** correspondant aux équipements et activités de loisirs de plein air situés dans un environnement naturel (base régionale de loisirs, centre de loisirs, poney club, cimetière paysager,...) ;
- > **Le secteur Nzh** correspondant aux zones humides identifiées sur le territoire communal.

La zone N est concernée par :

- > des éléments constitutifs de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > des espaces boisés classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.
- > des Secteurs de Taille et de Capacité Limité (STECAL) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
0912001023-20250623-1/FD-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Chapitre N.1 – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe N.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés au Paragraphe N.I-2 sont interdits.

De plus, toute construction, quelle que soit sa destination, est interdite dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de l'axe de la RN 20. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes et doit être distinguée de la disposition prévue à l'article LIII-6 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

Paragraphe N.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > **Dans la zone N, à l'exception de ses différents secteurs,** seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;
 - L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des logements, existants dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 20 m² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable ;
 - Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site.
- > **Dans le secteur Nh uniquement,** seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;
 - L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des logements, existants dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 40 m² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable.
- > **Dans le secteur Ni uniquement,** seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :
 - La destination "autres activités des secteurs secondaire et tertiaire" ;
 - Parmi la destination "Commerce et activités de service", la destination "Restauration" ;

Scusé d'expédition
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONES NATURELLES (N)

- > La destination "Équipements d'intérêt collectif et services publics".
- > **Dans le secteur Nj uniquement**, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :
 - Les abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 9m², limités à un par unité foncière ;
 - Pour les jardins maraîchers, associatifs et familiaux, cette limite est portée à 20 m² de surface de plancher par abri sous réserve que les caractéristiques architecturales garantissent une homogénéité sur le secteur géographique donné et que les abris soient bien intégrés dans le paysage.
- > **Dans le secteur NI uniquement**, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :
 - La destination "Équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
 - Les logements, uniquement s'ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de la construction dont la destination ou sous-destination est autorisée, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et de 60 m² de surface de plancher maximum.
- > **Dans le secteur Nzh uniquement**, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :
 - Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site.

Paragraphe N.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- > **Conditions relatives à l'application d'une servitude de taille minimale au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme pour la division de logements existants :**

Dans toute la zone Nh, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :

- Un logement doit avoir une superficie minimum de 16 m² dont la pièce principale doit faire minimum 9 m²;
- **À partir de 10 logements**, 50 % minimum des logements doivent disposer de 50 m² de surface de plancher ou plus ;
- **au-delà de 20 logements**, 70 % minimum des logements doivent disposer de 65 m² de surface de plancher ou plus.

Chapitre N.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe N.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

N.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dans l'ensemble de la zone N, quel que soit le secteur :**

- Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage ;
- dans le cas d'une construction nouvelle à proximité d'un ru à ciel ouvert ou canalisé sous espace enherbé, identifié comme élément constitutif de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, celle-ci doit être implantée avec un recul au minimum égal à 10 mètres + la moitié de la largeur du lit mineur du ru, calculé à partir de l'axe du lit mineur (cf. Illustrations 1 et 2). Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de travaux de confortation ou de mise aux normes de salubrité, ni dans le cas d'extension dans le prolongement de murs existants.

Illustration 1 : Ru à ciel ouvert

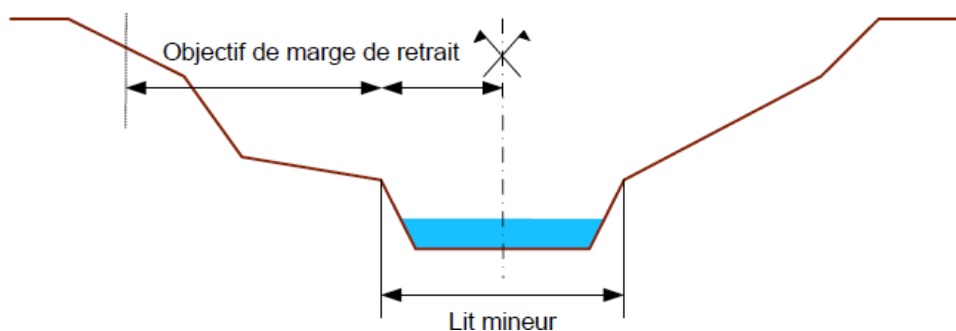
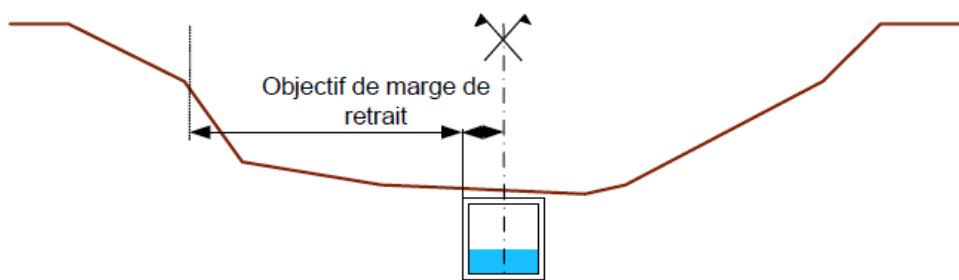


Illustration 2 : Ru canalisé sous espace enherbé



N.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

N.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

N.II-1-4. Emprise au sol des constructions

Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent excéder une emprise au sol égale à :

- 20 % **dans le secteur Ni uniquement ;**
- 10 % **dans le secteur NI uniquement.**

N.II-1-5. Hauteur des constructions

> Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

> Hauteurs maximales des constructions

- **Dans le secteur Nh uniquement :** 3,5 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage, soit 2 niveaux dont le dernier doit obligatoirement être en comble ;
- **Dans le secteur Ni uniquement :** 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
- **Dans le secteur NI uniquement :** 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
- **Dans le secteur Nj uniquement :** 3,5 mètres au faîtage.

Paragraphe N.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

> Toitures

Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclaircissement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60 % de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux de toiture

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales étampoises, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ou artificielles ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, PVC translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type eternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> Façades - Pignons

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15 mètres de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles existent, peuvent être constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> Dispositions diverses

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes – Garages – Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Façades et vitrines commerciales

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> Dispositions particulières

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

N.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant, a minima, au niveau suivant : Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe soit être réalisées

Attestation de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONES NATURELLES (N)

en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe N.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N.II-3-1. Dispositions générales

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les toitures terrasses non accessibles doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4 mètre de terre végétale sur au moins 50 % de leur surface.

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager. Il peut accueillir des rampes d'accès au parking, mais ne doit pas être aménagé en parking.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

N.II-3-2. Surfaces éco-aménageables

> Modalités de calcul

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONES NATURELLES (N)

Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

> **Dans le secteur Ni uniquement**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 50 % de la surface de la parcelle.

> **Dans le secteur NI uniquement**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 15 % de la surface de la parcelle.

La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 80 % de la surface de la parcelle.

Paragraphe N.II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre N.III – Équipements et réseaux

Paragraphe N.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux installations qu'elles doivent desservir.

Paragraphe N.III-2 – Desserte par les réseaux

N.III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du règlement en vigueur.

Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

N.III-2-2. Assainissement

> Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

> Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité ou son gestionnaire de réseaux à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,...)

Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée conformément aux règlements et aux normes techniques en vigueur (SPANC).

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

> Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONES NATURELLES (N)

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épanchées à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du Code Civil.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, etc.) sont conservées le plus longtemps possible en surface au moyen de noues, fossés, caniveaux, etc. L'aménageur ou le lotisseur conçoit le modelé du terrain en conséquence.

Les surfaces imperméabilisées sont réduites au strict nécessaire résultant des besoins propres à la construction et toutes dispositions sont prises pour limiter le ruissellement.

Le débit de rejet des eaux pluviales (eaux pluviales polluées et excédent non infiltré des eaux pluviales non polluées) au domaine public (caniveau ou éventuellement réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale pour une pluie d'intensité 50 mm/heure et d'une durée d'une heure, dans le respect des normes qualitatives de rejets définies par la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

N.III-2-3. Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

N.III-2-4. Stockage des déchets

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

ZONE A- ZONE AGRICOLE

Extrait du rapport de présentation – Caractère de la zone A

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique ou écologique des terres agricoles.

La zone A est concernée par :

- > des éléments constitutifs de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- > des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Chapitre A.1 – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe A.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés au Paragraphe A.I-2 sont interdits.

De plus, toute construction, quelle que soit sa destination, est interdite dans une bande de 35 mètres mesurée à partir de l'axe de la RN 20. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes et doit être distinguée de la disposition prévue à l'article LIII-6 du code de l'urbanisme (Loi Barnier).

Paragraphe A.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- > **Dans l'ensemble de la zone A**, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris le logement de l'exploitant ;
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone agricole ;
 - Les logements à condition qu'ils soient inclus dans un des bâtiments d'exploitation ;
 - L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des logements, existants dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 20 m² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable.

Paragraphe A.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre A.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe A.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

A.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dans l'ensemble de la zone A :**

- Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.
- dans le cas d'une construction nouvelle à proximité d'un ru à ciel ouvert ou canalisé sous espace enherbé, identifié comme élément constitutif de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, celle-ci doit être implantée avec un recul au minimum égal à 10 mètres + la moitié de la largeur du lit mineur du ru, calculé à partir de l'axe du lit mineur (cf. Illustrations 1 et 2). Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes faisant l'objet de travaux de confortation ou de mise aux normes de salubrité, ni dans le cas d'extension dans le prolongement de murs existants ;

Illustration 1 : Ru à ciel ouvert

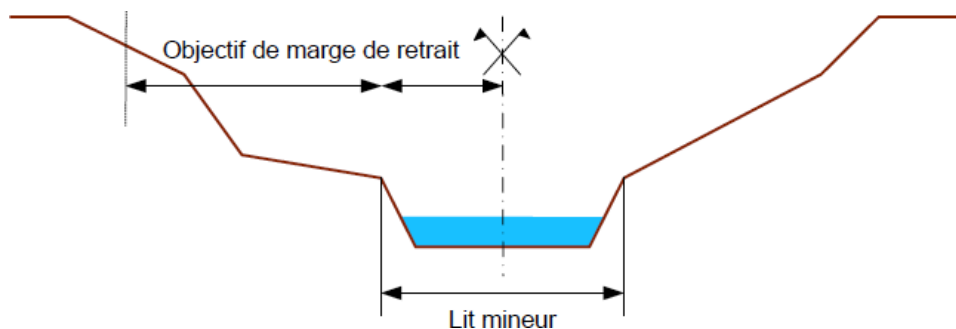
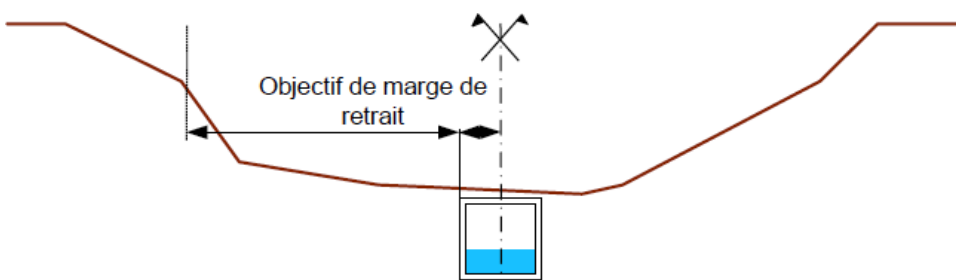


Illustration 2 : Ru canalisé sous espace enherbé



A.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

REGLEMENT – ZONES AGRICOLES (A)

A.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.

A.II-1-4. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

A.II-1-5. Hauteur des constructions

> Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol (terrain naturel).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

> Hauteurs maximales des constructions :

- **Pour les constructions destinées au logement autorisées dans la zone** : la hauteur maximale ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage ;
- **Pour les constructions autorisées dans la zone, à l'exception de ceux appartenant à la sous-destination "Logement"** : la hauteur maximale n'est pas réglementée.

Paragraphe A.II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant

> Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale et hauteur.

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

> Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles existent, peuvent être constituées d'une clôture végétale, doublée ou non d'un grillage. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> Dispositions diverses

Locaux techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes – Garages – Boxes :

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Dispositions particulières

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

A.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant, a minima, au niveau suivant : Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe A.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le projet de construction doit présenter un volet paysager présentant la nature des plantations et des aménagements futurs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Paragraphe A.II-4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre A.III – Équipements et réseaux

Paragraphe A.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux installations qu'elles doivent desservir.

Paragraphe A.III-2 – Desserte par les réseaux

A.III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du règlement en vigueur.

Les constructions doivent privilégier les installations de système économe en eau potable.

A.III-2-2. Assainissement

> Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées s'il existe, sauf impossibilités visées par les articles L.331-1 et suivants du Code de la santé publique et par l'arrêté interministériel en vigueur. Dans ce cas ou en l'absence de réseau, la construction doit être desservie par un assainissement autonome.

Les installations d'assainissement autonome lorsqu'elles sont dûment autorisées doivent être conformes à la réglementation en vigueur et le choix de la filière de traitement doit être établi en fonction des caractéristiques géologiques et hydrogéologiques du terrain.

> Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du code civil.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, etc.) sont conservées le plus longtemps possible en surface au moyen de noues, fossés, caniveaux, etc. L'aménageur ou le lotisseur conçoit le modelé du terrain en conséquence.

Les surfaces imperméabilisées sont réduites au strict nécessaire résultant des besoins propres à la construction et toutes dispositions sont prises pour limiter le ruissellement.

Le débit de rejet des eaux pluviales (eaux pluviales polluées et excédent non infiltré des eaux pluviales non polluées) au domaine public (caniveau ou éventuellement réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale pour une pluie d'intensité 50 mm/heure et d'une durée d'une heure, dans le respect des normes qualitatives de rejets définies par la réglementation en vigueur.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau du

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – ZONES AGRICOLES (A)

3 janvier 1992, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

A.III-2-3. Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

A.III-2-4. Stockage des déchets

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

TITRE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

REGLEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES
AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES

AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- > D' « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »
- > D' « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, certains espaces naturels ou paysagers remarquables, constitutifs de la trame verte et bleue, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques.

Trois catégories ont été définies :

- > Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme**. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de V vert. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué.
- > Des **alignements d'arbres à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les alignements d'arbres à préserver sont représentés sur les documents graphiques par des ronds pleins de couleur verte. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. battage, notamment pour des raisons phytosanitaires, mais rend impératif leur remplacement ;
- > **Les éléments constitutifs de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme** identifiés par un aplat bleu sur le document graphique.

1. Les Espaces verts paysagers à préserver

Ont été identifiés comme Espaces verts paysagers à préserver les squares, jardins publics et promenades, ainsi que des jardins privatifs constituant des cœurs d'îlots à préserver dans un tissu urbain dense. Ces espaces contribuent à la fois :

- > à la résorption des îlots de chaleur urbains ;
- > à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- > à la préservation et à la création de continuités écologiques en milieu urbain.

Prescriptions :

Dans ces Espaces verts paysagers à préserver, seuls sont autorisés :

- > les annexes ;
- > les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- > les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ces constructions ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- > elles doivent être destinées à l'entretien, la gestion ou la mise en valeur du secteur identifié comme élément de paysage ;
- > leur emprise ne doit pas excéder 10 % de la surface protégée ;
- > leur hauteur est limitée à 3,50 mètres ;
- > leur implantation doit tenir compte des arbres et plantations existantes ;
- > les déboisements, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, doivent être accompagnés par la plantation de nouveaux arbres permettant de reconstituer la même couverture au sol.

2. Les alignements d'arbres à préserver

Les alignements d'arbres présents sur l'espace public, identifiés comme « alignements d'arbres à préserver » sont à conserver. Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même stature.

Les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

3. Les Éléments constitutifs de la trame bleue

Les rus et les rivières, canalisées ou à l'air libre, ainsi que les mares ont été identifiés au titre des éléments constitutifs de la trame bleue.

À l'occasion des projets de construction, ces éléments doivent être mis à l'air libre et leur cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Les cours des rus et rivières, souvent fortement artificialisés, peuvent être déviés si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout leur linéaire.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES

AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Les mares et étangs à préserver, identifiés sur le document graphique, ne peuvent être comblés.

Des règles d'implantation spécifiques sont également définies pour toute nouvelle construction aux Paragraphes « II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation » des zones concernées.

REGLEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES
AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

TITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

REGLEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES
AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES

AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU :

- > *D' « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*

La ferme de Guinette a été identifiée comme **élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.**

Prescriptions :

II.1.1. Démolition

La démolition totale ou partielle des bâtiments isolés remarquables est interdite.

II.1.2. Modifications ponctuelles des façades et des toitures

Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si le bâtiment a déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

II.1.2. 1. Façades

Les prescriptions énoncées ci-après s'imposent aux façades remarquables. Les façades remarquables au sens du présent règlement correspondent aux façades visibles depuis le domaine.

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition des façades doit être conservé.

Les maçonneries apparentes existantes doivent être préservées et renouvelées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux (pierre blanche de taille, briques, moellons, ...) et en respectant l'appareillage d'origine (opus incertum, assise régulière réglée, assise irrégulière, ...). Les maçonneries apparentes ne doivent pas être recouvertes ; seules les maçonneries déjà enduites peuvent être renouvelées en utilisant un enduit identique.

Les appareillages existants (en briques, pierres, ...) que ce soit en encadrement des ouvertures, retour d'angle, souche de cheminée ou ornementation murale, doivent être préservés et rester apparents.

En plus des appareillages, les autres éléments de modénature des façades (corniches, moulures, faïence, cartouches,...) doivent être préservés et rester apparents.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens (portes, garde-corps, ferronneries d'impostes, barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, soupiraux de caves, ...) en relation avec le style architectural du bâtiment doivent être conservés et restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèles.

Les éléments de ferronnerie nouveaux doivent être soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple et réalisés en fer ou fonte.

Les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment doivent être maintenus et restaurés dans leurs volumes, leurs dispositions et leurs matériaux d'origine. Si un garde-corps est nécessaire, il doit être réalisé en harmonie avec le bâtiment, en métal (fer ou fonte) ou en bois.

Les ouvertures situées sur la façade remarquable ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillages d'encadrement.

Les ouvertures doivent conserver leur aspect d'origine (couleur, section du cadre, croisillons, meneau, imposte, ...). Il est recommandé de préserver l'aspect et le matériau d'origine, notamment pour les volets en bois à double battant, les persiennes métalliques et les portes d'entrée. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES

AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

Les menuiseries et ferronneries doivent être dans des teintes proches de la teinte d'origine ;

Les opérations de ravalement de façade doivent suivre les recommandations énoncées ci-avant. Les joints doivent, si besoin, être refait à l'identique, concernant leur composition, leur taille et leur profondeur.

Pour les façades autres que les façades remarquables :

Les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, bandeau de toiture,...) doivent être préservées dans la mesure du possible.

Les ouvertures peuvent être agrandies, à condition de conserver les rapports de proportions horizontales et verticales des ouvertures de la façade existante, ainsi que leur disposition les unes par rapport aux autres et la symétrie éventuelle de la composition. Les nouvelles ouvertures doivent reprendre le principe d'appareillage d'encadrement lorsqu'il existait.

Les volets roulants sont autorisés dès lors que le coffre est intégré à la construction et que cela soit cohérent avec la construction.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades remarquables, ainsi que pour les élévations initialement enduites et sans éléments de modénatures, par exemple : élévations sur cours et courettes, pignons, hébergés.

II.1.2. 2. Toitures

Tout élément architectural caractéristique, entrant dans la composition de la toiture (souche de cheminée, tourelle, épi, ...) doit être conservé.

La réfection de la couverture doit être réalisée à l'identique de l'existant.

L'implantation de châssis de toit doit être privilégiée sur les versants non visibles depuis l'espace public. Ils doivent être intégrés dans le rampant de la toiture sans présenter de saillie par rapport au plan de couverture. Ils sont implantés dans la partie inférieure des combles et axés sur les ouvertures de l'étage inférieur. Leurs dimensions sont limitées à 0,78 mètre de largeur par 0,98 mètre de hauteur.

Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées car elles sont de nature à remettre en cause l'intérêt architectural de la construction.

L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doit être privilégiée sur les toitures non visibles depuis la rue. Elle doit être entièrement réversible et donc non destructrice (charpente et maçonnerie).

II.1.2. 3. Accessoires techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage (ENEDIS, GDF, TELECOM, câble TV, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). Dès que cela est possible, ils doivent être positionnés dans les soubassements. Ils doivent être encastrés dans la façade ou la clôture.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation, de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne doit être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

Les paraboles sont interdites en façade visible depuis la rue.

II.1.3. Extension sous conditions des constructions existantes

Les extensions sur la façade remarquable sont interdites. Les façades remarquables correspondent aux façades visibles depuis le domaine public, sauf exceptions spécifiées dans les fiches descriptives.

Dans le cadre d'un projet argumenté, toute extension sur les façades autres que les façades remarquables est autorisée, à condition de respecter la qualité architecturale de l'existant et de s'intégrer

Accusé de réception en préfecture
091-2491022387-20250425-ADDES2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception en préfecture : 30/06/2025

REGLEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES

AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

harmonieusement à la construction existante. Elle doit utiliser des matériaux de qualité et être respectueuse et cohérente avec l'esprit de la construction existante.

En cas d'implantation d'une extension sur une limite séparative et si la construction voisine est déjà implantée en limite séparative, le projet d'extension doit être réalisé en cohérence avec le bâti déjà existant (prise en compte des gabarits, de la forme urbaine existante...).

II.1.4. Clôtures sur rue

Les clôtures en pierres blanches, moellons ou briques apparentes, généralement en harmonie avec les matériaux utilisés pour l'habitation, doivent être préservées, restaurées à l'identique et ne pas être enduites.

Le style architectural d'une clôture maçonnée doit s'accorder avec celui de la construction. En cas de restauration de la clôture, il doit être utilisé un ou plusieurs éléments architecturaux présents sur les façades, appareillés de façon identique (briques, pierres, enduits, ferronneries, ...).

REGLEMENT – DISPOSITIONS PARTICULIERES
AU TITRE DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

TITRE 8 : EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES DE LOCALISATION

Article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Emplacements réservés

NUMERO	AFFECTATION	LOCALISATION	SURFACE	BENEFICIAIRE
1	Chemin piéton Saint-Michel	Berges de la rivière d'Étampes	1,1 ha	COMMUNE
2	Extension du cimetière Saint-Martin	Rue des Lys	4 113 m ²	COMMUNE
3	Accès Sud de la RN 20		7 919 m ²	CONSEIL DÉPARTEMENTAL

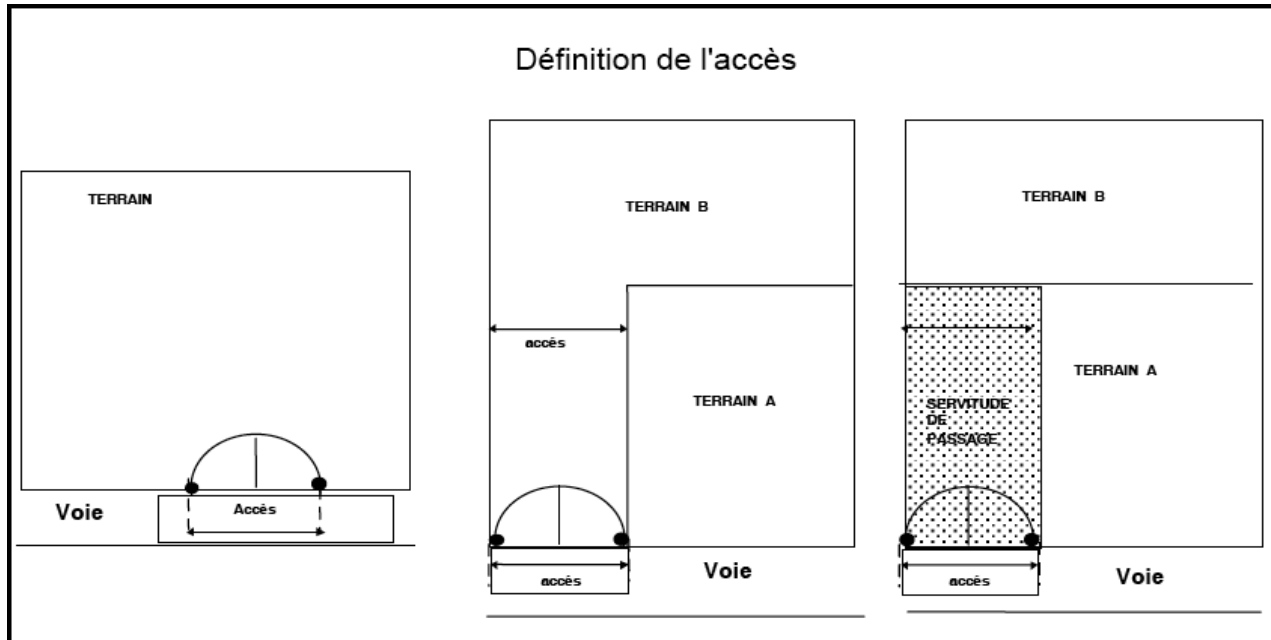
Servitude de localisation

NUMERO	AFFECTATION	LOCALISATION	BÉNÉFICIAIRE
A	Voie de désenclavement	Croix-de-Vernailles	COMMUNE

TITRE 9 : LEXIQUE

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication.

Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est « l'alignement actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est « l'alignement futur ».

A défaut de fixation administrative, il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale ou de voies privées ainsi qu'à toute emprise publique.

Annexes

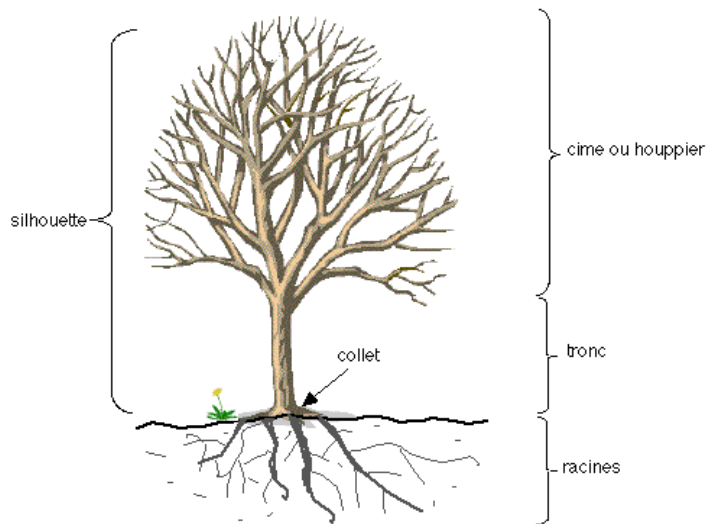
Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances à la construction principale, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, ateliers non professionnels, ... dont l'emprise au sol est inférieure à 25 m² et dont la hauteur au faîtage ou à l'acrotère est inférieure à 3,50 mètres

Les garages, ainsi que les piscines ne sont pas considérés comme des annexes dans le présent règlement.

Arbre de moyenne tige

Un arbre à moyenne tige est un arbre possédant un tronc de 1,20 mètre de hauteur minimum (entre le collet au pied de l'arbre et les premières branches) et dont le houppier atteint 6 mètres de haut à plein développement.

Le houppier désigne l'ensemble des parties aériennes d'un arbre, à l'exception de la base du tronc (le fût). Il comprend les branches, les rameaux et le feuillage de l'arbre.



Attique

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction (lorsque plusieurs niveaux en attique sont autorisés) dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul de 2,5 mètres minimum par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

Baies

Constituent des baies toute ouverture dans la façade qui assure un éclairage de toute pièce quelle qu'elle soit. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété ainsi qu'aux constructions édifiées sur une même propriété.

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte d'accès non vitrée ou en verre translucide ;
- les pavés de verre.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

Clinker

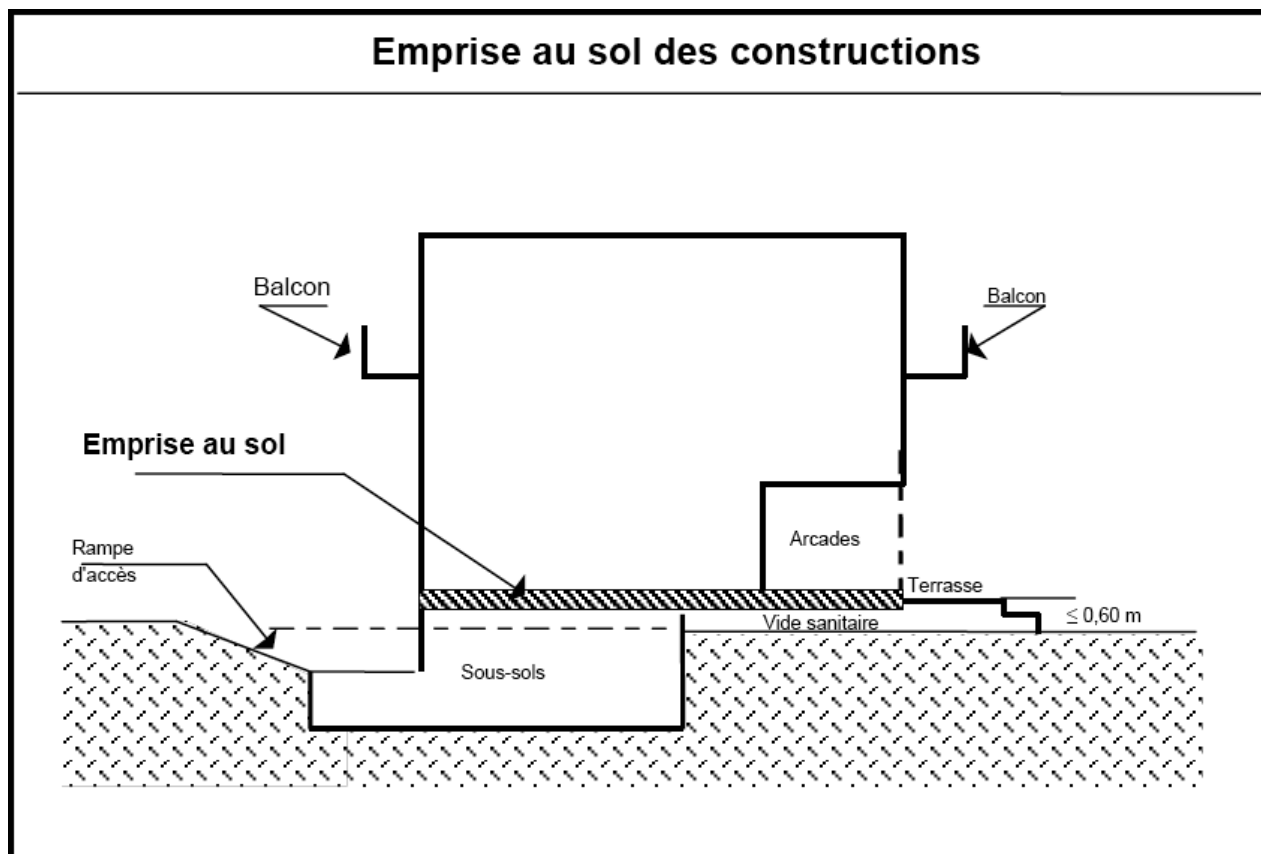
Le clinker est un constituant du ciment, qui résulte de la cuisson d'un mélange composé d'environ 80 % de calcaire (qui apporte le calcium) et de 20 % d'alumino-silicates (notamment des argiles qui apportent le silicium, l'aluminium et le fer).

Exemple de revêtement drainant en clinker :



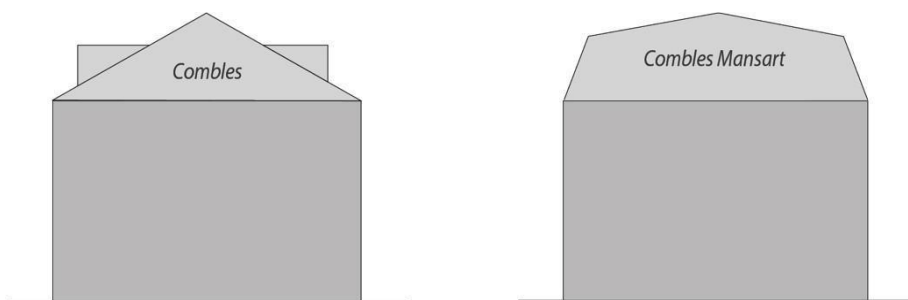
Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes à l'exclusion des voies, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons, ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



Comble

L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous une toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.



Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU.

Cf. Tableaux ci-après.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principale, 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.
	Hébergement	Cette sous-destination 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.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination 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.
	Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination 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. Cette sous-destination inclut notamment les professions libérales, telles que avocats, architectes, médecins, kinésithérapeutes...
	Hébergement hôtelier et touristique	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées 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.
	Entrepôt	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées 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.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination 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.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination 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.
	Salles d'art et de spectacles	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées 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 lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l’emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (jardins, espaces verts), semi-imperméabilisés ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s’il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d’éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d’exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l’emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Extension

Il s’agit d’une augmentation de la surface et/ou du volume d’une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale.

Dans le présent règlement, une surélévation n’est pas considérée comme une extension et inversement.

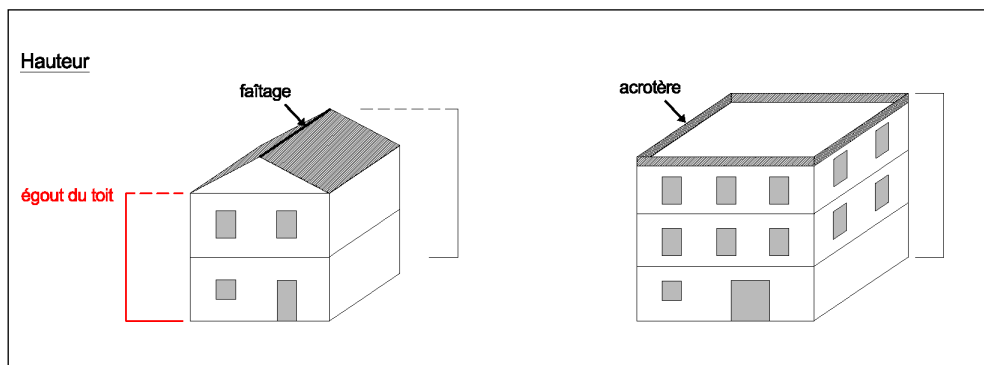
Façade-pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l’enveloppe d’une construction.

Un pignon est considéré comme une façade dans l’instruction des distances par rapport aux limites séparatives.

Faîtage

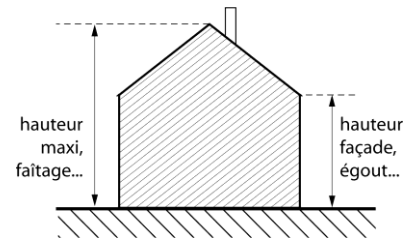
Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d’une toiture.



Hauteur

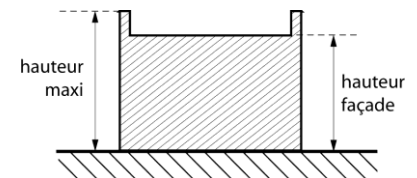
■ Hauteur maximale, totale, au faîtage, ou plafond :

Mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur maximale sera prise à l'acrotère.

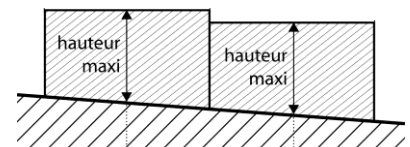


■ Hauteur de façade ou à l'égout :

C'est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade ou jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente. Pour les façades avec pignons, la hauteur sera prise entre le sol naturel et l'égout de toit. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur de façade sera prise au niveau de la couche d'étanchéité de la terrasse (hors acrotère).



■ Lorsque la voie est en pente : la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.



Ilot

L'îlot est la partie du territoire, bâti ou non bâti, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitées par des voies publiques ou privées.

Largeur de façade d'un terrain

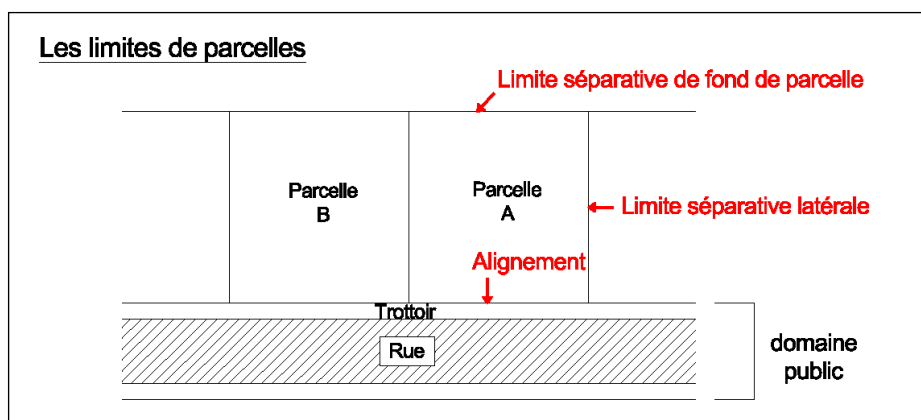
La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales.

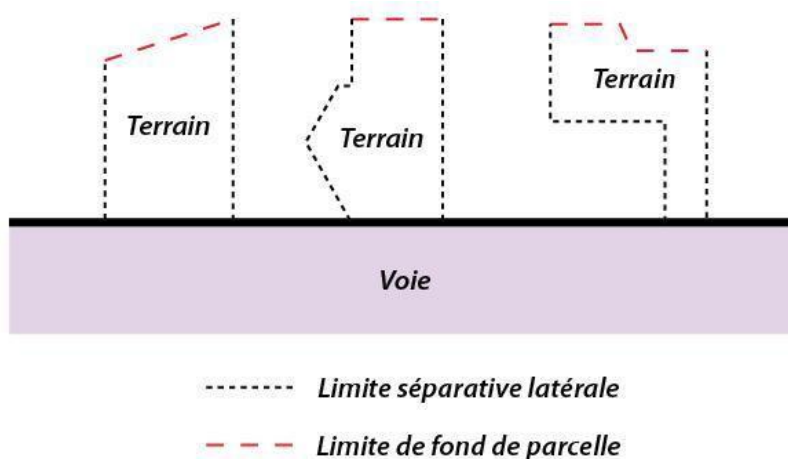
Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de parcelle (ou de fond de terrain) qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.





Un terrain situé à l'angle de deux voies ou, de manière générale, tout terrain desservi par plusieurs voies peut ne pas comprendre de limite de fond de parcelle, mais simplement des limites séparatives latérales.

Oriel

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade et formant ainsi une loggia s'ajoutant à la pièce, notamment en Alsace, en Suisse et dans les pays du Nord.

Propriété, terrain, unité foncière

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Prospect

La règle du prospect est la distance minimale imposée entre deux bâtiments.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et/ou le volume de la construction existante.

Retrait des constructions

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Accusé de réception en préfecture
091-219102233-20250625-VI-DEL-2025-043-DE
Date de télétransmission : 30/06/2025
Date de réception préfecture : 30/06/2025

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction. Les balcons, corniches, moulures, marquises, etc. constituent des saillies.

Surélévation

Désigne l'extension verticale d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Dans le présent règlement, une surélévation n'est pas considérée comme une extension et inversement.

Surface de plancher

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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- 6° 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.
- 7° 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 ;
- 8° 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. »

(article L. 111-14 du Code de l'urbanisme – Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

Surface éco-aménageable

Le coefficient de surface éco-aménageable ou coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la biodiversité dites « éco-aménageables » et la surface totale de la parcelle. Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa « valeur écologique ». Le calcul de ce coefficient permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier ou d'un plus vaste territoire.

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

$$\text{Surface éco-aménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coefficient A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coefficient B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coefficient N})$$

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Le coefficient de surface éco-aménageable a été développé par la ville de Berlin, désireuse d'intégrer la nature dans ses projets d'extension et de renouvellement urbains. Le concept de coefficient de surface éco-aménageable a été utilisé ensuite par des villes françaises dans leurs PLU.

Terrain naturel (ou sol naturel)

Altitude du sol avant tout travaux d'aménagement, de terrassement ou de régalinge des terres.

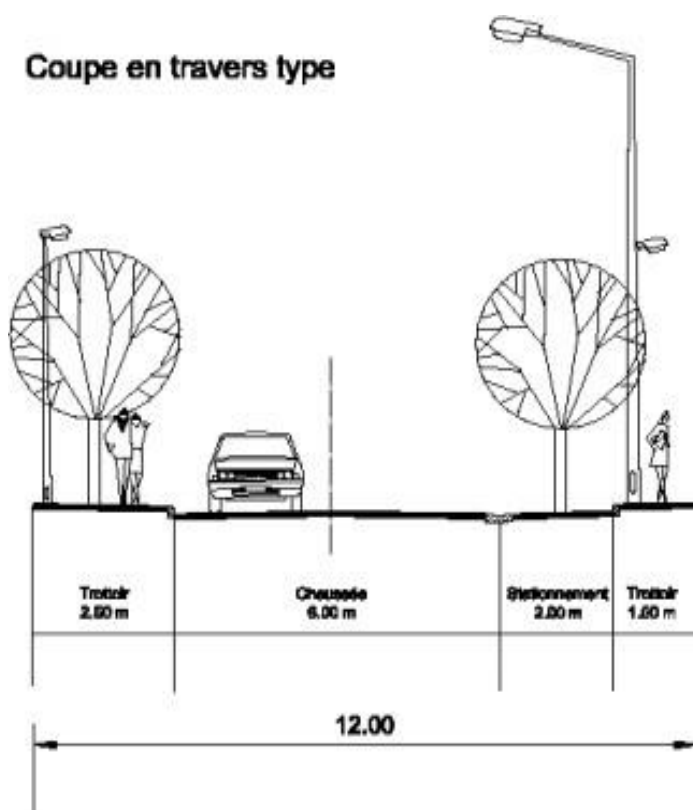
Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris.

Coupe voirie de principe :

Coupe en travers type



Coupe en travers type

