



Commune de Saint Vrain

Révision du Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement écrit

Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 06 février 2025



REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 6
A/ LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN TOUTES ZONES	p 11
1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS.....	p 13
2/ EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	p 14
3/ DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES.....	p 19
4/ RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE.....	p 22
5/ RÈGLES DE STATIONNEMENT.....	p 31
6/ AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES.....	p 37
B/ LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE	p 38
1/ LES ZONES URBAINES.....	p 40
<i>UV, Cœur de village et hameaux</i>	p 42
<i>UH, habitat pavillonnaire</i>	p 52
<i>UP, secteur de projet</i>	p 63
<i>UE, équipements</i>	p 72
<i>UAE, activités économiques</i>	p 79
2/ LA ZONE AGRICOLE.....	p 88
3/ LA ZONE NATURELLE.....	p 96
DÉFINITIONS	p 104

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

INTRODUCTION

1/ CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de Saint-Vrain.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

1/ Les zones urbaines

UV, Cœur de village et hameaux

UH, habitat pavillonnaire

UP, secteur de projet

UE, équipements

UAE, activités économiques

2/ La zone agricole

3/ La zone Naturelle

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

INTRODUCTION

Le règlement décrit, pour chaque zone définie sur le plan de zonage, les dispositions réglementaires applicables. Il s'organise de la manière suivante :

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales diverses et les dispositions applicables en toutes zones (obligations en équipements et réseaux, dispositions environnementales, règles de stationnement).



B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Les dispositions spécifiques à chaque zone :

- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Par ailleurs, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur.

Ainsi, les règlements des zones UV, UH1, UP et UAE sont complétés par des OAP sectorielles. Ainsi :

- Le règlement de la zone UV est complété par l'OAP Cœur de Village
- Le règlement de la zone UH1 est complété par l'OAP Rue de la Libération
- Le règlement de la zone UP est complété par les OAP Ecole de l'Orme et la Justice
- Le règlement de la zone UEA est complété par l'OAP Entrée de ville Nord-Ouest

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

2/ CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

- **Composantes particulières du plan de zonage**

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés notamment pour servir d'emprise aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et listés en annexe du règlement.

- **Adaptations mineures**

En application de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes et des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme.

- **Participation des constructeurs**

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

- **Aires de stationnement**

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'acquisition d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

INTRODUCTION

• **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, 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 Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée au titre de l'article L.111-2-3, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

• **Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Par ailleurs, toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit consulter le guichet unique à l'adresse suivante :

www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr.

• **Règles de construction**

L'ensemble des constructions créées ou étendues en approbation du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.). Il est rappelé que l'ensemble des autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers.



21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

INTRODUCTION

- **Accessibilité des personnes handicapées**

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

- **Rappel des délibérations en vigueur concernant les clôtures, ravalement et démolition :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 04/07/2024.

Les opérations de ravalement sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 04/07/2024.

Les démolitions sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 04/07/2024.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

A. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- 1 Destinations et sous destinations
- 2 Equipements et réseaux
- 3 Dispositions environnementales
- 4 Règles en matière de qualité urbaine et paysagère
- 5 Règles de stationnement
- 6 Autres dispositions applicables en toutes zones

REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

Conformément à l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 23 sous destinations des constructions, à savoir :

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

HABITATION

- Logement
- Hébergement

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

1/ Desserte par les voies publiques ou privées :

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

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

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

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des voies d'accès doit être au minimum de :

- Pour les accès desservant 1 logement en lot arrière : 3,50 mètres
- Pour les accès desservant 2 logements et plus en lot arrière : 5 mètres

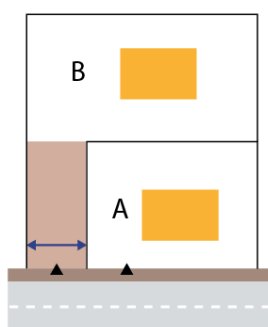
Les voies d'accès ne doivent pas présenter une longueur supérieure à 50 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

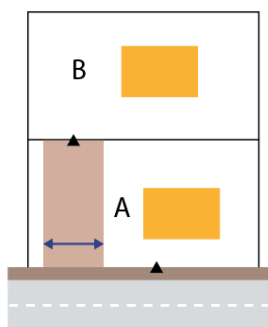
De plus, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur une ou des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Au sens du présent règlement, ces trois cas de figure constituent une voie d'accès.



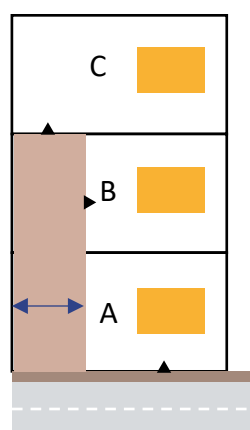
Cas de figure 1

Partie du terrain du lot B dédiée à l'accès



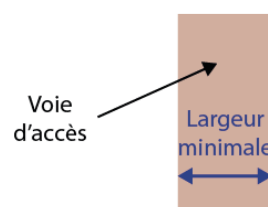
Cas de figure 2

Servitude de passage sur le lot A au profit du lot B



Cas de figure 3

Servitude de passage sur le lot A et le lot B au profit des lots B et C



DISPOSITIONS applicables en toutes zones

2/ Desserte par les réseaux :

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal Aménagement de Rivières et du Cycle de l'Eau (ci-après SIARCE), du règlement d'assainissement communal, ainsi que dans le respect des règles ci-après.

2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée sur le réseau d'eau potable public.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2.2 Les eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement quand il existe en respectant ses caractéristiques (séparatif).

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dans un délai de deux ans à compter de la réalisation de ce dernier.

Le rejet de produits inflammables, toxiques ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Le rejet des eaux de piscines privées présentant des volumes supérieurs ou égaux à 150 m³ doit être soumis à autorisation préalable. Ces eaux relèvent des eaux usées domestiques et peuvent donc être admises dans le réseau. Lorsque l'habitation n'est pas raccordée au réseau d'assainissement, le système d'assainissement non collectif ne peut en revanche recevoir un tel volume d'eau. Les eaux doivent alors être éliminées avec les eaux pluviales. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement du SIARCE, soit 1 l/s/ha maximum.



DISPOSITIONS applicables en toutes zones

2.3 Les eaux pluviales

L'infiltration des pluies courantes (10mm/24h) devra se faire à la parcelle. Les pluies de récurrences trentennales doivent être gérées à la parcelle par infiltration et rétention. Des volumes de rétentions doivent être mis en œuvre pour les surplus de volumes non infiltrés pour les pluies d'occurrence 20 ans.

L'infiltration et la récupération des eaux devra être favorisée par la réalisation d'aménagement adaptés (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

En cas de rejet, les normes de rejet seront conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.

Tout rejet dans le réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales **sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.**

Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, 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.

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, toute extension de surface de plancher, et toutes imperméabilisations sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et /ou d'infiltration des eaux pluviales.

Ces dispositions s'appliquent y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

Toute autorisation d'urbanisme est accompagnée d'une mesure de compensation pluviale, à l'exception des piscines.

Pour toute autorisation d'urbanisme de plus de 1 logement, les ouvrages de réduction du ruissellement urbain doivent être mutualisés ;

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme créant de la surface de plancher, il doit être fourni une notice simplifiée du fonctionnement des eaux pluviales sur la propriété.

À compter d'une autorisation d'urbanisme, de plus de 20 m² d'emprise au sol, la réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée doit couvrir la totalité de la rétention nécessaire à la compensation de toutes les surfaces imperméabilisées, y compris celles préexistantes à la demande.

Cette rétention pluviale doit être attestée par une étude hydrogéologique jointe à l'autorisation. Pour les demandes inférieures à ce seuil, il n'est exigé qu'un dispositif de récupération des eaux à partir des gouttières.

2.4 Distribution d'énergie et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité.

Les lignes publiques téléphoniques ou autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées, ainsi que les raccordements correspondants.

Toute opération de construction devra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

3/ Collecte des déchets et des ordures ménagères et encombrants

L'autorité compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés est la communauté de communes du Val d'Essonne et chaque demande d'autorisation de construire devra respecter les prescriptions du règlement de collecte établi, en vigueur.

Lors du dépôt de la demande de permis de construire, du permis d'aménager ou de lotir, le dossier sera transmis par les services instructeurs au service déchets de la Communauté de Communes du Val d'Essonne pour avis, qui examinera en particulier le dispositif de collecte envisagé, ses accès et le dimensionnement des locaux de stockage.

Tout projet soumis à permis de construire (hormis les constructions ne comprenant qu'un seul logement) doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.

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

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement ou affectée à un usage autre que le logement, doit disposer d'un local adapté à la collecte et au tri sélectif des ordures ménagères, en respectant les règles en vigueur sur le territoire communal, telles qu'elles sont rappelées au sein du rapport de présentation. En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

Toute construction nouvelle accueillant plus d'un logement doit présenter des locaux de stockage des déchets aménagés de préférence en rez-de-chaussée. dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la Collecte sélective depuis les parties communes de l'immeuble à rez-de-chaussée doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiment existant, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Il devra être prévu sur le domaine privé une zone de stationnement ouverte sur le domaine public pour le stationnement temporaire des conteneurs avant collecte.

Dans le cas de la création d'un logement individuel, le projet devra faciliter la mise en œuvre d'un composter maison, ainsi que d'un système de tri des biodéchets. Tous les conteneurs devront être disposés à l'intérieur de l'unité foncière clôturée.

Afin de réduire la production de déchets de chantier, il sera privilégié les réalisations valorisant l'existant.



1/ Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances :

- **Les risques sismiques**

Les communes sont réparties entre les cinq zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 – art1. Ainsi, tout le département de l'Essonne est en zone de sismicité très faible (niveau 1).

- **L'aléa retrait-gonflement des argiles**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Pour rappel, la loi Elan prévoit **une étude géotechnique obligatoire** pour les terrains concernés et des recommandations particulières (Article R132-5 du Code de la construction et de l'habitation).

- **Protection contre les nuisances acoustiques générées par certaines infrastructures de transports terrestres**

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par l'arrêté du 30 juin 1999 relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 (cf. annexes du P.L.U.), portant classement des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Essonne au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

L'arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental.

- **Protection contre les risques générés par la présence de sites potentiellement pollués**

Les sites et sols potentiellement pollués, installations classées et anciennes décharges présents sur le territoire communal sont mentionnés à titre indicatif sur le plan de la base de données BASIAS au sein du rapport de présentation du PLU. Il est recommandé de réaliser une étude de sol sur les sites concernés avant d'envisager toute nouvelle construction ou installation. Sur ces sites, l'aménageur sera responsable de la compatibilité entre l'état des sols de ces terrains et leur usage futur.

- **Protection contre les risques d'inondation par remonté de nappe**

Rappel : La commune de Saint-Vrain est soumise au Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie qui s'impose par servitude au PLU. Le territoire est concerné par des phénomènes de remontées de nappe (la carte des secteurs concernés figure en annexe du PLU), ainsi, des solutions constructives doivent être mises en œuvre pour limiter les inondations. Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Il vérifiera aussi que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

Pour plus d'informations, se reporter au site internet <https://www.georisques.gouv.fr/>.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

2/ Dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue :

• **Les espaces paysagers remarquables**

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, **doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable.**

• **Les éléments de paysage à protéger**

Dans le cas où un arbre identifié au titre de l'article L.151-23 serait abattu, il devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce susceptible de maintenir une valeur paysagère équivalente à maturité de l'espèce.

• **Les zones humides observées**

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides observées correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique (conformément à l'article L110-1 du Code de l'environnement).

• **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, l'installation de mobil homes et caravanes est interdite dans les espaces boisés classés.

• **Périmètre de protection des massifs boisés**

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.

• **Cours d'eau**

Les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (L.215-2 du Code de l'Environnement). Toutefois ces derniers ont l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres. Le plan de zonage matérialise ainsi une zone non aedificandi de 6 mètres à partir des berges des cours d'eau en zone urbaine (U). Au sein de ce périmètre toute construction nouvelle est interdite, seul des aménagements légers peuvent être autorisés, sous réserve de **ne pas induire une imperméabilisation des sols ou d'entraver l'écoulement des eaux.**

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

Cette distance de 6 mètres à partir de la crête de berge est applicable à tous les zonages qui sont concernés par la présence du cours d'eau. Les conséquences pour toute construction nouvelle en bord de cours d'eau sont donc les suivantes :

- aucun bien immobilier (habitation, mur, abri, etc.) ne peut être construit à moins de 6 m du bord du cours d'eau (pris soit à partir du haut de la berge si elle est nue soit à partir des arbres et plantations existantes le long de la berge)
- si des clôtures sont installées à moins de 6m du bord du cours d'eau, alors celles-ci ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires agents et personnels en charge de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni empêcher la circulation des engins mécaniques. Les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en cas de besoin.

Les espaces verts et les bordures de cours d'eau doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée). Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et prohibant les espèces invasives.

• **Sentier à protéger**

Les sentiers à protéger identifiés sur le plan de zonage doivent être préservés, et maintenu dans leur fonction de support à des circulation douces et actives uniquement.

• **Les coupes et abattages d'arbres**

Dans le cadre d'un permis de construire, de déclaration préalable, de permis d'aménager, de division parcellaire, de lotissement ou d'utilisation du sol, le pétitionnaire doit joindre un relevé de terrain indiquant l'emplacement des arbres existants, les arbres à abattre et l'emplacement des arbres à replanter.

Les arbres maintenus et plantés issus des règles de compensation sont comptabilisés dans le calcul des exigences relatives à la végétalisation des espaces de pleine terre et de stationnement.

En cas de motifs liés à l'état de santé du sujet justifié par une étude phytosanitaire, au caractère dangereux des sujets ou pour des raisons de sécurité liés aux infrastructures souterraines, l'abattage est admis. Dans ce cas, chaque arbre abattu doit être remplacé par un sujet de développement équivalent.

En cas de réduction du nombre d'arbres à grand et moyen développement existants à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025), les mesures de compensation suivantes doivent être mises en œuvre :

En cas d'abattage d'arbre existant à la date d'approbation du règlement, chaque arbre existant **doit être compensé au minimum par deux arbres de même développement.**

3/ Dispositions relatives à l'efficacité énergétique des constructions:

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée.

Les installations de type pompe à chaleur ou unité extérieure de climatisation doivent être positionnées de manière à être le moins visible possible et engendrer le moins de nuisance sonore possible pour le voisinage.



Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En conséquence les prescriptions ci-après sont applicables :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et paysages. Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles et masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur...).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont à proscrire. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera à **0,60 mètre maximum** au-dessus du point le plus bas du terrain naturel.

Les garages en sous-sol nécessitant la réalisation d'une rampe d'accès ne devront pas apparaître sur la façade visible de la rue. Pour rappel, la réglementation des pentes de garage autorise un maximum de 5% de pente pour les 4 premiers mètres puis 18% maximum (norme AFNOR).

Pour toutes les constructions, réhabilitations, extensions, ravalements, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasin et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être traitées différemment des règles prescrites par le présent article, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

• *Les volumes*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

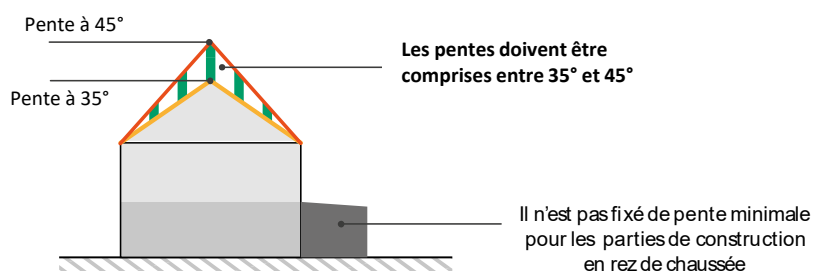
• Les toitures

Les toitures à pente et les toitures-terrasses sont autorisées, sauf en zone UV où les toitures terrasses sont interdites.

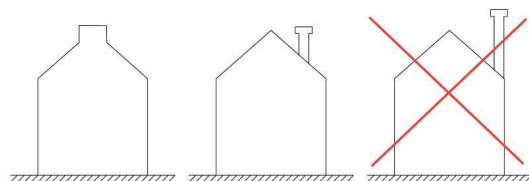
Les pentes

En cas de toiture à pente, elles doivent être à 2 versants. Des toitures à 3 ou 4 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 35° et 45°. Pour les parties de construction en rez-de-chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez-de-chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale, il sera néanmoins porté une attention particulière à l'évacuation des eaux pluviales.



Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture ou en pignon et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



Les cheminées ajoutées en pignon doivent être habillées en conformité avec l'esthétique environnante.

Les ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des baies vitrées et des ouvertures servant à l'éclairage des sous-sols semi-enterrés.

En dehors des secteurs soumis à l'avis conforme des architectes des bâtiments de France, les constructions « cubiques » avec toiture terrasse pourront avoir des ouvertures pourront être moins haute que large afin d'offrir une cohérence architecturale.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension plus haute que large, proportionnée aux dimensions de la toiture.

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

L'aspect

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

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

- Qu'ils soient de ton uni et non réverbérant ;
- Pour le pan de toiture en vis-à-vis de la voie ou emprise publique, qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie ;

Qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles, soit en ardoises, soit en zinc, soit en chaume ou tout autre matériau ayant le même aspect à l'exception du PVC ou du shingle. Le verre et les matériaux similaires sont autorisés uniquement pour les vérandas et verrières.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

• *Les façades*

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades (qu'elles soient ou non aveugles, visibles ou non de la voie publique), y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

La palette de couleurs communale s'applique et doit être suivie pour le choix des couleurs de toutes les constructions principales (y compris leurs extensions*), ainsi que pour toutes les constructions annexes. Elle s'applique aussi bien dans le cas de rénovations et aménagements, que dans le cas de constructions neuves. La palette de couleurs communale s'applique enfin également pour les clôtures*. Celle-ci est présentée en annexe du présent règlement, où sont distinguées les teintes retenues pour :

- les enduits,
- les pierres,
- les encadrements, bandeaux, chaînes et corniches,
- les soubassements,
- les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails et portillons),
- les toitures.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

L'isolation par l'extérieur des constructions en pierre de meulière est interdite.

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

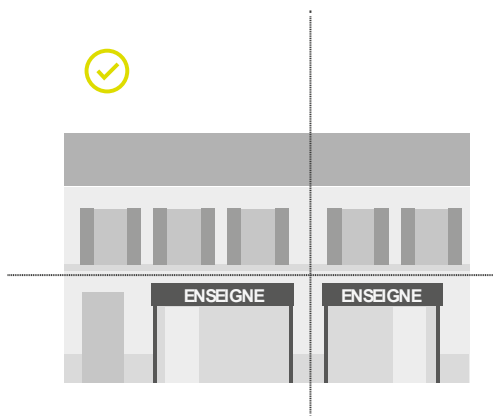
En cas d'installation de volets roulants, le caisson doit être intégré et invisible de l'extérieur. Pour les ouvertures existantes, une pose extérieure peut être admise en façade arrière et à condition que le caisson ne déborde pas du tableau.

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

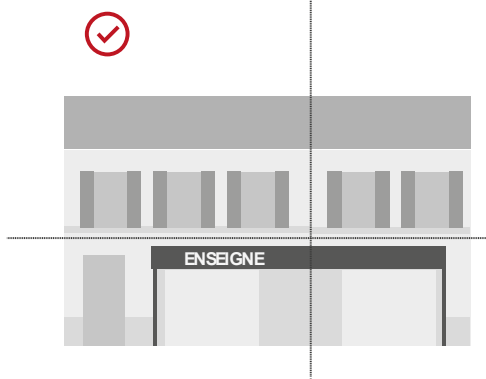
• Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux et de services doivent être conçues en cohérence avec les caractéristiques architecturales de la construction dans lequel elles sont situées et de celles qui les entourent.

Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées.



La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1^{er} étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1^{er} étage. En cas de développement d'un commerce sur plusieurs terrains contigus, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment.

La création de percements dans le cadre de façades commerciales (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

La hauteur des aménagements des façades commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés intégrés à l'ordonnancement de la façade, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.

Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. La vitrine doit être positionnée derrière le rideau métallique pour des questions de sécurité. Lorsqu'il se situe à l'alignement, ils ne doivent pas être visibles en façade*. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter la composition architecturale de chacun des immeubles.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres pour les constructions nouvelles.

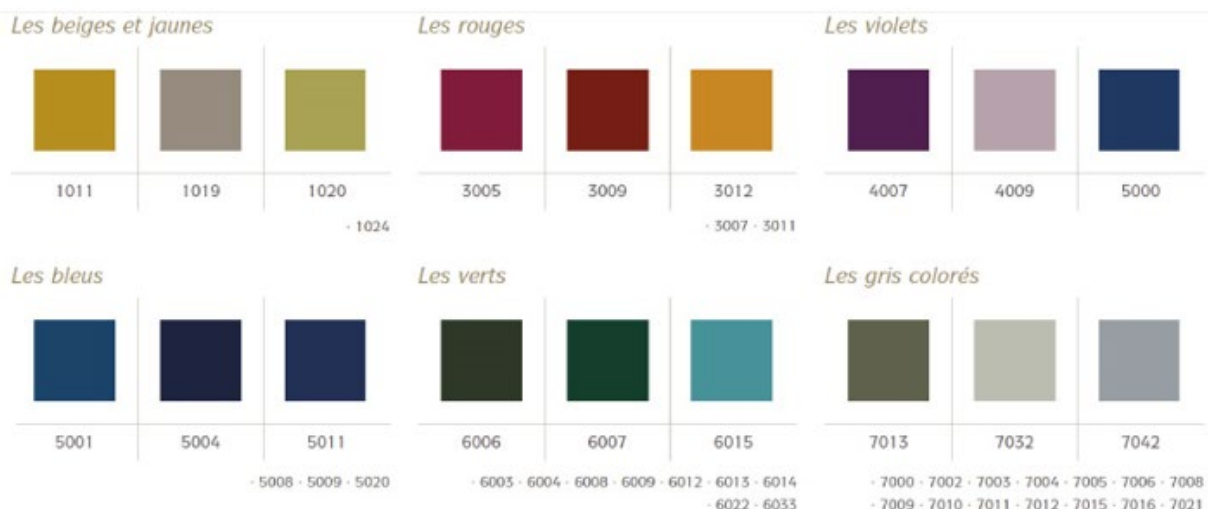
Les enseignes

La dimension et le positionnement des enseignes doivent être adaptées à la composition générale de la façade.

Lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales.

Les devantures

Pour tout élément de devanture, les couleurs seront en harmonie avec le reste de la façade (cf. exemples de teintes ci-dessous). Les teintes vives sont interdites. Le mur de façade d'origine en pierre ou comportant un traitement particulier doit être conservé. Les matériaux comme le PVC sont à éviter. Il leur sera préféré le bois peint, la ferronnerie ou l'aluminium laqué.



REÇU EN PREFECTURE
1e 07/02/2025
Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

• Les clôtures

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre en zone UV et 1,6 mètre en zone UH
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un-grillage rigide doublé d'une haie vive.

Les murs existants doivent être conservés ou remis en état dans le style d'origine. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée. Les haies donnant sur la voie publique devront être entretenues de façon à ne pas gêner la circulation publique et privée, piétonne ou automobile. Elles ne devront pas dépasser de plus de 20 cm de l'alignement.

Par leur aspect, les clôtures doivent respecter le paysage urbain et créer, par leur hauteur, la continuité de la rue. Cette hauteur sera comprise entre 1,5 mètre et 2 mètres. Elles seront implantées à l'alignement de fait, les portails ou porches d'accès pourront être implantés en retrait (5 m maximum) pour des raisons de sécurité.

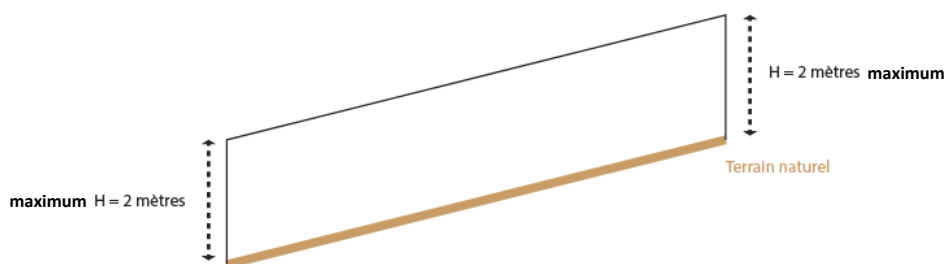
Les clôtures sur les limites séparatives

Les clôtures sur les limites séparatives devront être constituées d'une haie et/ou d'un grillage à simple torsion ou rigides afin de permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux et ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

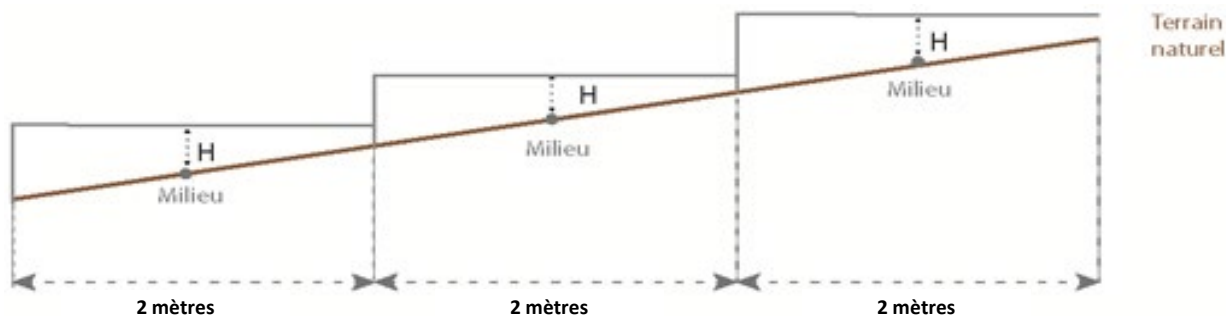
Les portails doivent être positionnés à 10 cm minimum au-dessus du sol.

Les clôtures situées en lisière d'espaces boisés devront être constituées d'un grillage à maille ajourée doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et permettant le passage de la petite faune. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murs de soutènement.

Pour toute clôture, en cas de terrains en pente : La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.

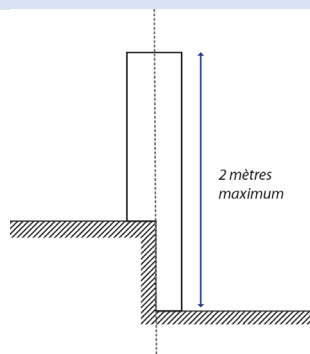


La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 2 mètres maximum, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



DISPOSITIONS applicables en toutes zones

Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.



Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduit.

Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux).

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

Les murs de pierre doivent être conservés, restaurés ou rebâties à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque le terrain est occupé par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édification d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

- **Les rampes de parking**

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

Pour rappel, la réglementation des pentes de garage autorise un maximum de 5% de pente pour les 4 premiers mètres puis 12% maximum (norme AFNOR).

- **Les antennes et les antennes paraboliques**

Les antennes et paraboles, doivent être aussi dissimulées que possible de la voie publique, par les choix d'implantation, de teintes et de matériaux, étant précisé que la disposition de paraboles directement en façade est proscrite.

Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives dans lesquelles elles s'insèrent.

Elles doivent s'intégrer à la construction principale et être groupées en un seul point par construction de façon à en réduire l'impact visuel.

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

• **Les dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables**

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée et harmonieuse dans les volumes bâtis.

Les panneaux solaires par exemple :

- doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble des constructions nouvelles ;
- pourront être intégrés ou non dans la composition architecturale d'ensemble pour les constructions existantes.

L'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable est interdite en surplomb du domaine public ou de propriétés voisines.

Les éoliennes domestiques sont autorisées à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction de plus de 3 mètres et ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage.

Les installations de système de production d'énergie renouvelables, y compris les pompes à chaleur, ne devront pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives dans lesquelles elles s'insèrent. Les installations devront présenter un niveau sonore inférieur ou égal à 30 décibels mesures prises éloigné jusqu'à la limite séparative des deux lots. Leur emplacement devra être évaluée de façon à ce qu'elles émettent un minimum de nuisances sonores. En cas de doute, une étude acoustique pourra être demandée au pétitionnaire par les services instructeurs.

• **La restauration et l'extension des bâtiments existants**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en meulière, pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

• **Élément bâti remarquable**

La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification.



21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

5

RÈGLES DE STATIONNEMENT

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Rappel : les places de stationnement extérieurs doivent être perméables.

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares	Hors des périmètres autour des gares
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement créé 	<ul style="list-style-type: none"> • 2 places par logement créé
Logement social	<ul style="list-style-type: none"> • 0,5 place par logement créé 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement créé
Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 3 chambres • Pour les EHPAD : 1 place pour 3 chambres 	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares	Hors des périmètres autour des gares
Commerces et activités de services :	Est exigé au minimum :	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 30 m² de surface de plancher • Pas d'obligation en UV 	
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hôtels	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par chambre 	
Autres hébergements touristiques		
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

5

RÈGLES DE STATIONNEMENT

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares	Hors des périmètres autour des gares
Autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaires :	Est exigé au minimum :	
Industrie	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher créée	
Entrepôt	Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
Bureau	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher
	Il ne peut être réalisé plus de :	Il ne peut être réalisé plus de :
	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher 	
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	

Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Est exigé au minimum :
Locaux et bureaux des administrations publiques	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestière :	Est exigé au minimum
Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Exploitation forestière	<ul style="list-style-type: none"> Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Rappel :

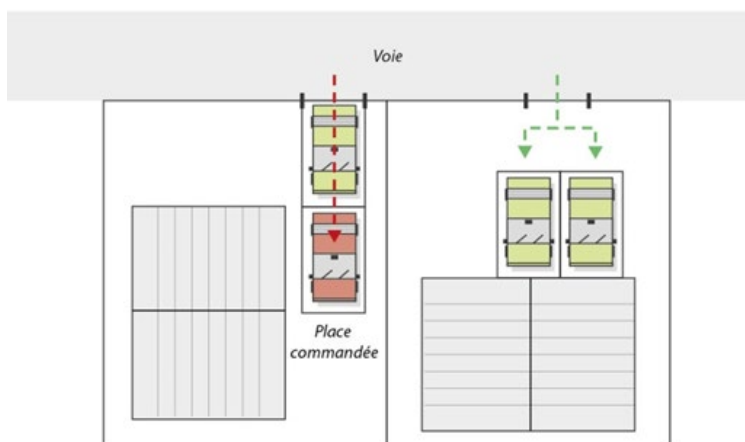
- En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans un rayon de 300 mètres à pied, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Il devra néanmoins en justifier l'impossibilité technique ou l'opportunité, notamment écologique, de non satisfaction aux obligations.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par une place de même superficie. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Les dispositions légales concernant les places PMR devront être respectées (les ERP doivent s'adapter aux lois sur l'accessibilité en ce qui concerne les places de stationnement pour handicapés titulaires d'une carte de stationnement. Il faut d'abord positionner les zones de stationnement à l'entrée des bâtiments, le plus près possible de l'entrée de l'ERP. Concernant le nombre de places, l'arrêté du 1er août 2006 précise qu'il faut 2 % du nombre de places totales. Les places PMR sont soumises à des normes en termes de longueur, de pente, de qualité du sol et de signalisation.).

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



DISPOSITIONS applicables en toutes zones

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec un diamètre minimal de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement doit répondre aux prescriptions suivantes :

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Bureau	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

DISPOSITIONS applicables en toutes zones

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement doit répondre aux prescriptions suivantes :

Destinations		Normes de stationnement vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des usagers du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

Cette disposition ne s'applique pas pour les rénovations, réhabilitations de parkings existants à la date d'approbation du présent règlement.

- **Constructibilité des emplacements réservés**

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire conformément aux articles L. 433-1 et L. R433-1. Pour rappel, à la première demande du bénéficiaire de l'emplacement réservé, le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit devra enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état (article L. 433-3 du Code de l'urbanisme).

- **Cas d'une copropriété**

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au sein du présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

- **Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement Global (PAPAG)**

Définition :

Dans les zones urbaines (zones U) ou à urbaniser (zones AU), le plan local d'urbanisme (PLU) peut instituer des servitudes consistant à interdire, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU(i).

Ces servitudes, dites "PAPAG", ne peuvent toutefois pas avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes

Dispositions :

Au sein des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global repérés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L 151-41 5 du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) dans une limite de 50 m² de surface de plancher. La date de levée de cette servitude est fixée au **06/02/2030**.

B. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CHAQUE ZONE

1/ Les zones urbaines

UV, Cœur de village et hameaux

UH, habitat pavillonnaire

UP, secteur de projet

UE, équipements

UAE, activités économiques

2/ La zone agricole A

3/ La zone Naturelle N

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1. LES ZONES URBAINES

- **UV**, cœur de village et hameaux
- **UH**, habitat pavillonnaire
- **UP**, secteur de projet
- **UE**, équipements
- **UAE**, activités économiques

REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1 Volumétrie et implantation des constructions

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain

4/ L'emprise au sol maximale des constructions

5/ La hauteur des constructions

2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ ZONES URBAINES : UV

PRÉSENTATION

La zone UV correspond au centre-village Il s'agit d'une zone à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services...) qui correspond également au tissu urbain le plus ancien qu'il s'agit de préserver. Elle comprend également les hameaux présentant une forme urbaine rurale avec la présence de nombreux corps de ferme.

La zone UV est concernée pour partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « le cœur de village » dont la délimitation figure sur le plan de zonage, au sein de laquelle des orientations particulières s'appliquent dans un rapport de compatibilité.



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UV

CHAPITRE 1 /

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Les créations ou division de logements doivent comprendre un minimum de 50% de logement de type T2 ou plus (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme) ;
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 500 m² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite de 300 m² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Autorisé dans la limite de 300 m² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UV

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de cultes			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

1/ Autres destinations et sous destinations interdites :

Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel : L'installation d'une caravane sur un terrain privé est soumise à une déclaration préalable lorsqu'elle est effectuée pour une durée supérieure à 3 mois (consécutifs ou non) par an. Si elle est installée moins de 3 mois (consécutifs ou non) dans l'année, la caravane ne doit pas être utilisée comme habitation ou annexe au logement.

Les démolitions sont subordonnées à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Dans les zones humides de classe 2 : sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de ces milieux, l'affouillement, les exhaussements, la création de plans d'eau artificiels, le pompage, le drainage, le remblaiement (dès le premier m³), les dépôts divers ou le comblement ; l'imperméabilisation de sols, la plantation de boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones potentiellement humides (de classe 3): avant tous ouvrages ou travaux, une étude devra être réalisée afin de s'assurer du caractère humide ou non des espaces concernés par ce projet d'ouvrage ou de travaux. Si le caractère de zone humide est avéré, cette zone devra être préservée ou, si il est porté atteinte à son caractère humide, elle devra être compensée par la création d'une zone au moins équivalente;

Au sein de l'ensemble des zones humides et potentiellement humide, avant tout travaux, une étude de sol devra être réalisée à la charge du pétitionnaire.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UV

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- Les constructions ou installations situées à proximité des voies bruyantes sous réserve de respecter le cas échéant les prescriptions d'isolement acoustique qui pourraient être imposées ;
- Les installations nécessaires aux réseaux de transport de gaz et d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les règles relatives :
 - à la hauteur et/ou aux types de clôtures
 - la surface minimale des terrains à construire
 - l'aspect extérieur des constructions
 - l'emprise au sol des constructions
 - la performance énergétique et environnementale des constructions
 - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique
 - aux conditions de desserte par les réseaux publics
 - aux implantations par rapport aux voies publiques
 - à la hauteur maximum autorisée dans la zone
 - aux implantations par rapport aux limites séparatives
 - aux aires de stationnement
 - aux espaces libres

ne s'appliquent pas aux constructions et à l'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE.

Le long d'un linéaire commercial identifié au document graphique :

- Les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée soit à destination de commerces ou activités de services autorisées dans la zone ou à des équipements d'intérêt collectif ou de service public. Cette obligation ne concerne pas les parties communes, les locaux communs et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction.
- Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée vers d'autres destinations est interdit.



21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UV

CHAPITRE 2 /

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

- Les constructions doivent être implantées à l'**alignement**.
- L'implantation à l'alignement n'est toutefois pas obligatoire s'il préexiste ou s'il est déjà construit sur la parcelle un mur de clôture d'une hauteur de **2 mètres** minimum afin de conserver la continuité urbaine. Dans ce cas, la construction doit être implantée en recul de **6 mètres minimum** de l'alignement permettant le stationnement d'un véhicule
- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural ou environnemental.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation générale, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement longeant une façade et respecter, par rapport à la ou aux autres voies ou emprises, les règles édictées pour les limites séparatives latérales.
- Il n'est pas fixé de règle pour les annexes définies au sein du lexique du présent règlement et les équipements d'intérêt collectif ou de service public

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

Mode de calcul du retrait :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

- Si la façade présente des ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter un **minimum de 4 mètres**.
- Si la façade ne présente pas d'ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter un **minimum de 2,5 mètres**.
- Dans le cas d'une extension en rez-de-chaussée, comportant ou non des ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter un **minimum de 2,5 mètres**.

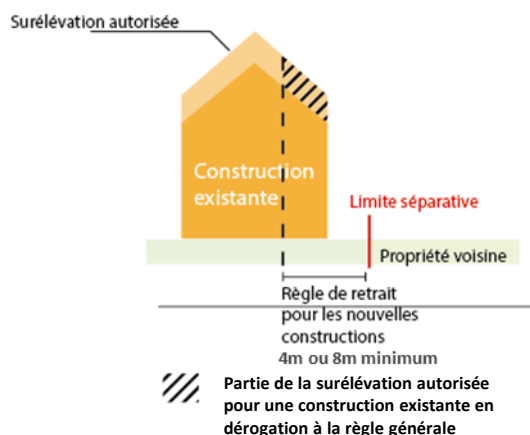
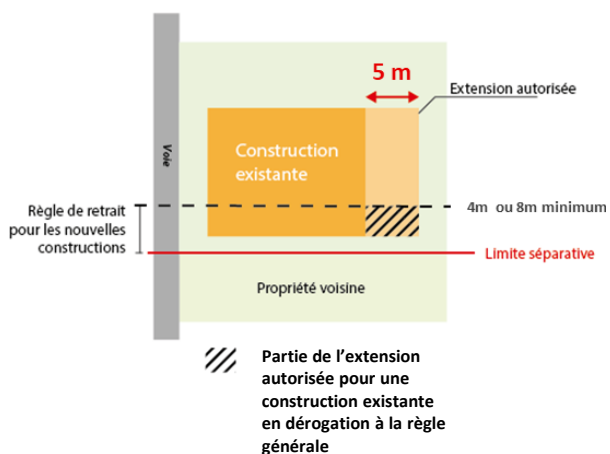
Par rapport aux limites de fond de terrain :

- la distance de retrait doit respecter un **minimum de 8 mètres**.

Si la limite séparative constitue une limite avec la zone N :

- la distance de retrait doit respecter un **minimum de 5 mètres ou de 8 mètres s'il s'agit d'une limite de fond de terrain**.

En toutes zones, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) édictée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. L'extension en longueur ne pourra pas augmenter de plus de **5 mètres la longueur de la construction existante**.



Schémas informatifs

REÇU EN PREFECTURE

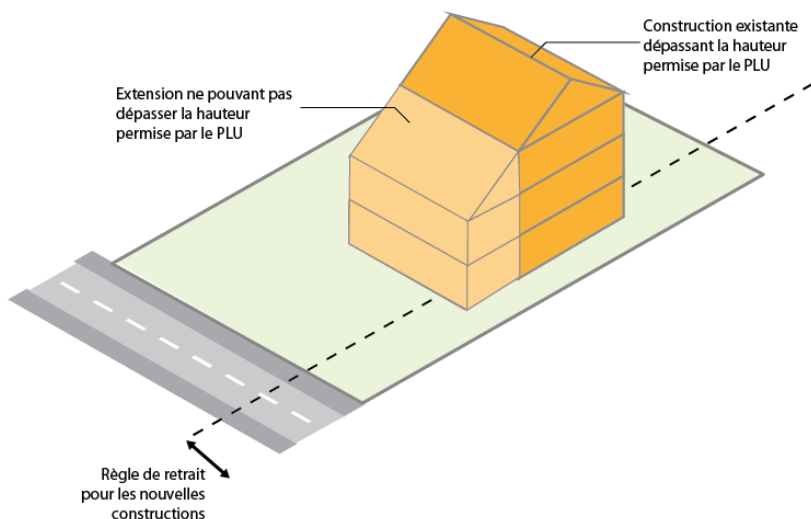
1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UV

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.



Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux d'amélioration de l'habitat, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

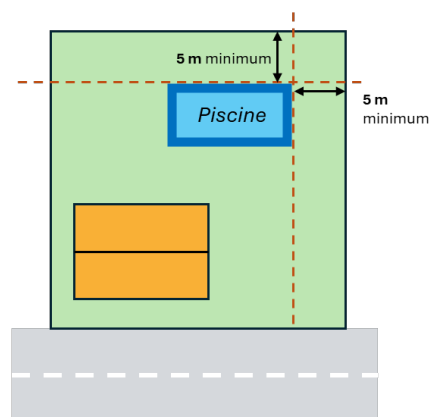
Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025).

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin ainsi que les dispositifs associés (local technique, pompe, dispositif de filtration...) soient situés à une distance au moins égale à **5 mètres** des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions annexes définies au sein du lexique du présent règlement.

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.



3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

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

- **16 mètres** en cas d'ouvertures constituant des vues directes sur l'une au moins des façades situées en vis-à-vis ;
- **6 mètres** pour les parties de façades situées en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait avec telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin ainsi que les dispositifs associés (local technique, pompe, dispositif de filtration...) soient situés à une distance au moins égale à **5 mètres** de toutes constructions.

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures constituant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux d'amélioration de l'habitat ou modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures constituant des vues directes.

Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025).

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions annexes définies au sein du lexique du présent règlement.

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.

1/ ZONES URBAINES : UV

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%** de la superficie du terrain.

Lorsque qu'une construction principale existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) ne respecte pas la règle générale de l'emprise au sol, son extension est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver une non-conformité avec les autres règles.

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025), pour les locaux affectés au tri sélectif.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est limitée par rapport au terrain naturel à :

- **11 mètres** au point le plus haut

La hauteur des annexes est limitée par rapport au terrain naturel à :

- **3,5 mètres** au point le plus haut

Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (06/02/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

Dispositions particulières concernant les énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.



2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de **30%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m²**. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs et de service public, une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **4 mètres de pleine terre** autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Conformément aux dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et L.421-4 du code de l'urbanisme, au sein des sites ou secteurs à préserver identifiés sur le plan de zonage, ainsi que pour les éléments de paysage protégés et les espaces boisés classés, les coupes et abattage d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toutes constructions hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. **Ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre.**

Rappel : les places de stationnement extérieurs doivent être perméables.

En cas de réalisation d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur de substrat doit être supérieure ou égale à 60 cm.

1/ ZONES URBAINES : UH

PRÉSENTATION

La zone UH correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire. Trois secteurs sont identifiés: la zone UH1 correspond aux quartiers d'habitat individuel spontané, la zone UH2 qui correspond aux quartiers récents d'habitat individuel organisé, et la zone UH3 qui correspond au secteur situé en site classé de la Vallée de la Juine.

Il s'agit de maintenir leur forme urbaine actuelle tout en permettant l'évolution des logements et une densification maîtrisée.

La zone UH est concernée pour partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « rue de la Libération » dont la délimitation figure sur le plan de zonage, au sein de laquelle des orientations particulières s'appliquent dans un rapport de compatibilité.

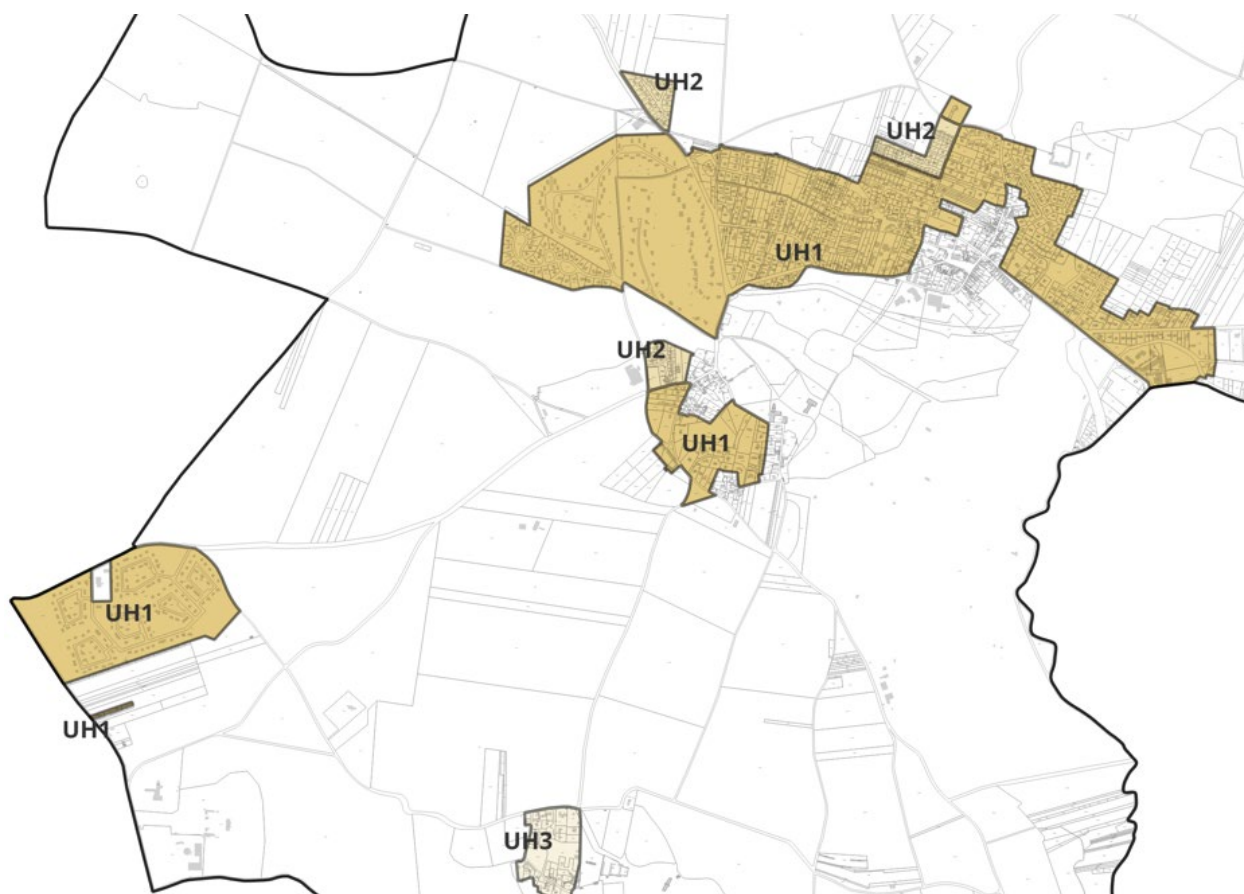


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UH

CHAPITRE 1 /

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Les créations ou division de logements doivent comprendre un minimum de 50% de logement de type T2 ou plus (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme) ;
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 300 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite de 300 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Autorisé dans la limite de 300 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UH

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de cultes			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Au sein du secteur UH3, ne sont autorisés que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) et autorisées au sein de la zone UH ainsi que les annexes définies au sein du lexique du présent règlement, dans la limite de **20%** de l'emprise au sol existante et à condition que l'emprise au sol totale des constructions ne dépasse **30%** de la superficie du terrain.

1/ Autres destinations et sous destinations interdites :

Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel : L'installation d'une caravane sur un terrain privé est soumise à une déclaration préalable lorsqu'elle est effectuée pour une durée supérieure à 3 mois (consécutifs ou non) par an. Si elle est installée moins de 3 mois (consécutifs ou non) dans l'année, la caravane ne doit pas être utilisée comme habitation ou annexe au logement.

Les démolitions sont subordonnées à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Dans les zones humides de classe 2 : sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de ces milieux, l'affouillement, exhaussements, la création de plans d'eau artificiels, le pompage, le drainage, le remblaiement (dès le premier m³), les dépôts divers ou le comblement ; l'imperméabilisation de sols, la plantation de boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones potentiellement humides (de classe 3): avant tous ouvrages ou travaux, une étude devra être réalisée afin de s'assurer du caractère humide ou non des espaces concernés par ce projet d'ouvrage ou de travaux. Si le caractère de zone humide est avéré, cette zone devra être préservée ou, si il est porté atteinte à son caractère humide, elle devra être compensée par la création d'une zone au moins équivalente;

Au sein de l'ensemble des zones humides et potentiellement humide, avant tout travaux, une étude de sol devra être réalisée à la charge du pétitionnaire.



21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UH

2/ Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement ou des bâtiments à vocation industrielle existants avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve que les travaux opérés soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances ;
- Les constructions ou installations situées à proximité des voies bruyantes sous réserve de respecter le cas échéant les prescriptions d'isolement acoustique qui pourraient être imposées ;
- Les installations nécessaires aux réseaux de transport de gaz et d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- les règles relatives :
 - à la hauteur et/ou aux types de clôtures
 - la surface minimale des terrains à construire
 - l'aspect extérieur des constructions
 - l'emprise au sol des constructions
 - la performance énergétique et environnementale des constructions
 - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique
 - aux conditions de desserte par les réseaux publics
 - aux implantations par rapport aux voies publiques
 - à la hauteur maximum autorisée dans la zone
 - aux implantations par rapport aux limites séparatives
 - aux aires de stationnement
 - aux espaces libres

Ne s'appliquent pas aux constructions et à l'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE.

1/ ZONES URBAINES : UH

CHAPITRE 2 /

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Au sein des secteurs UH1 et UH3 :

- Les constructions doivent être implantées en recul minimum de **7 mètres** de l'alignement

Au sein du secteur UH2 :

- Les constructions doivent être implantées en recul minimum de **6 mètres** de l'alignement.
- Les constructions doivent être implantées en recul minimum de **4 mètres** de l'alignement.

Dans tous les secteurs :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural ou environnemental.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, les constructions nouvelles doivent respecter la règle de recul de 6 mètres pour la façade principale. Les façades secondaires en vis-à-vis de l'autre voie, doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 3 mètres en cas d'absence d'ouvertures constituant des vues directes, ou à 5 mètres en cas de présence d'ouvertures constituant des vues directes.
- En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) édifée dans la marge de recul, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recul, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. L'extension en longueur ne pourra pas augmenter de plus de **5 mètres la longueur de la construction existante**.

- Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règles :

- . Pour les constructions annexes définies au sein du lexique du présent règlement.
- . Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UH

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) d'une largeur inférieure ou égale à 13 mètres au droit de la construction :

- l'implantation des constructions est possible **sur l'une des limites séparatives ou les deux.**

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) supérieure à 13 mètres et inférieure ou égale à 15 mètres au droit de la construction (calculée de façon perpendiculaire de la construction à l'alignement) :

l'implantation des constructions est possible **sur l'une des limites séparatives.**

Pour tout autre terrain :

- Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites.**

Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

Mode de calcul du retrait :

Par rapport aux limites séparatives latérales :

Au sein du secteur UH1 et UH3 :

- Si la façade présente des ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 8 mètres.**
- Si la façade ne présente pas d'ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 3 mètres.**

Dans le cas d'une extension en rez-de-chaussée, comportant ou non des ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 2,5 mètres.**

Au sein du secteur UH2 :

- Si la façade présente des ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 5 mètres.**
- Si la façade ne présente pas d'ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 3 mètres.**

Par rapport aux limites de fond de terrain :

Au sein des secteurs UH1 et UH3 :

- la distance de retrait doit respecter **un minimum de 8 mètres.**

Au sein du secteur UH2 :

la distance de retrait doit respecter **un minimum de 5 mètres.**

Si la limite séparative constitue une limite avec la zone N :

- la distance de retrait doit respecter **un minimum de 5 mètres ou de 8 mètres s'il s'agit d'une limite de fond de terrain.**

Si la limite séparative constitue une limite avec la zone UAE :

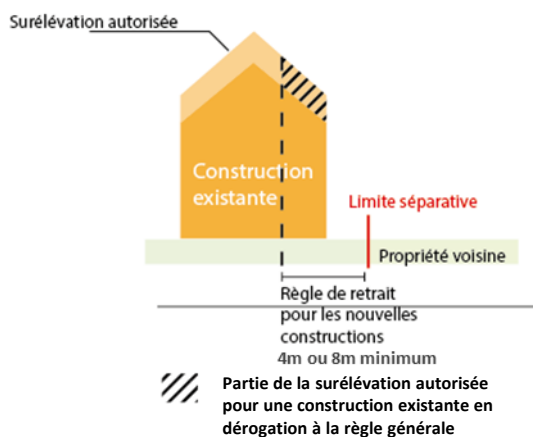
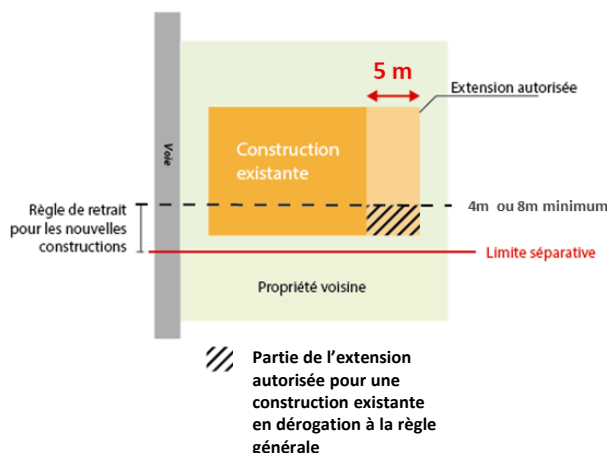
- la distance de retrait doit respecter **un minimum de 8 mètres.**

Il n'est pas fixé de règle pour les carports ouverts ou à claire-voie dont la hauteur est inférieure à 3 m et dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

1/ ZONES URBAINES : UH

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) édiflée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition qu'elles ne réduisent pas la marge de retrait existante. L'extension en longueur ne pourra pas augmenter de plus de **5 mètres la longueur de la construction existante**.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.



Schémas informatifs

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux d'amélioration de l'habitat, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

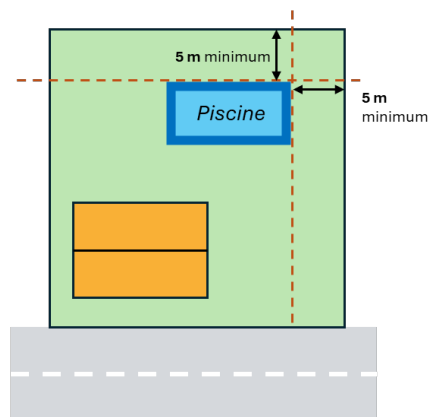
Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025).

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin ainsi que les dispositifs associés (local technique, pompe, dispositif de filtration...) soient situés à une distance au moins égale à **5 mètres** des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions annexes définies au sein du lexique du présent règlement.

Les constructions à destination d'équipement public et de service public.



21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

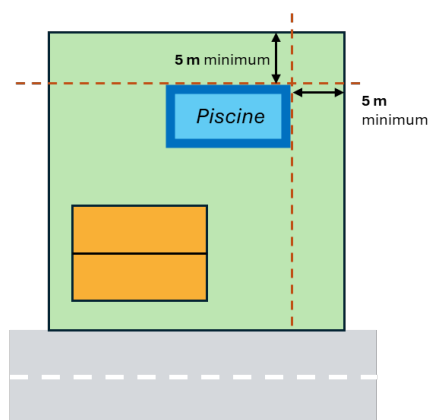
1/ ZONES URBAINES : UH

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

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

- **16 mètres** en cas d'ouvertures constituant des vues directes sur l'une au moins des façades situées en vis-à-vis ;
- **8 mètres** pour les parties de façades situées en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures constituant des vues directes.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait avec telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin ainsi que les dispositifs associés (local technique, pompe, dispositif de filtration...) soient situés à une distance au moins égale à **5 mètres** de toutes constructions.



Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures constituant des vues directes sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux d'amélioration de l'habitat, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025).

Au sein du secteur UH3 :

Les annexes ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et se situent à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie principale.

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions annexes définies au sein du lexique du présent règlement.

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.

1/ ZONES URBAINES : UH

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Au sein du secteur UH1 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20%** de la superficie du terrain.

Au sein du secteur UH2 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%** de la superficie du terrain.

Au sein du secteur UH3 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%** de la superficie du terrain.

Dans tous les secteurs :

Lorsque qu'une construction principale existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) ne respecte pas la règle générale de l'emprise au sol, son extension est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver une non-conformité avec les autres règles.

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025), pour les locaux affectés au tri sélectif.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est limitée par rapport au terrain naturel à :

- **R+1+C et 9 mètres** au point le plus haut

La hauteur des annexes est limitée par rapport au terrain naturel à :

- **3,5 mètres** au point le plus haut

Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (06/02/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

Dispositions particulières concernant les énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.



1/ ZONES URBAINES : UH

2

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Au sein des secteurs UH1 et UH3 :

Une part de **50%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

Au sein du secteur UH2 :

Une part de **40%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

Dans tous les secteurs :

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs et de service public, une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre

Dispositions particulières pour les constructions existantes :

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) pour lesquelles la superficie minimale de pleine-terre ne peut être atteinte au regard de l'emprise au sol des constructions existantes, l'emprise bâtie existante peut être augmentée de **30 m²**.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m²**. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **4 mètres de pleine terre** autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Conformément aux dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et L.421-4 du code de l'urbanisme, au sein des sites ou secteurs à préserver identifiés sur le plan de zonage, ainsi que pour les éléments de paysage protégés et les espaces boisés classés, les coupes et abattage d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées lors de tout projet de construction.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toutes construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

Rappel : les places de stationnement extérieurs doivent être perméables.

En cas de réalisation d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur de substrat doit être supérieure ou égale à 60 cm.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UP

PRÉSENTATION

La zone UP correspond aux secteurs de projet en renouvellement urbain. Elle vise à permettre le développement d'une offre de logement mixte répondant aux besoins de la population, tout en s'intégrant dans les typologies bâties environnantes par le biais de projets d'ensemble maîtrisés.

Ces zones font par ailleurs l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité.



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UP

CHAPITRE 1 /

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 300 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé dans la limite de 300 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Autorisé dans la limite de 300 m ² maximum et à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec un quartier d'habitation.
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UP

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de cultes			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

1/ Autres destinations et sous destinations interdites :

Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel : L'installation d'une caravane sur un terrain privé est soumise à une déclaration préalable lorsqu'elle est effectuée pour une durée supérieure à 3 mois (consécutifs ou non) par an. Si elle est installée moins de 3 mois (consécutifs ou non) dans l'année, la caravane ne doit pas être utilisée comme habitation ou annexe au logement.

Les démolitions sont subordonnées à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Dans les zones humides de classe 2 : sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de ces milieux, l'affouillement, exhaussements, la création de plans d'eau artificiels, le pompage, le drainage, le remblaiement (dès le premier m3), les dépôts divers ou le comblement ; l'imperméabilisation de sols, la plantation de boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones potentiellement humides (de classe 3): avant tous ouvrages ou travaux, une étude devra être réalisée afin de s'assurer du caractère humide ou non des espaces concernés par ce projet d'ouvrage ou de travaux. Si le caractère de zone humide est avéré, cette zone devra être préservée ou, si il est porté atteinte à son caractère humide, elle devra être compensée par la création d'une zone au moins équivalente;

Au sein de l'ensemble des zones humides et potentiellement humide, avant tout travaux, une étude de sol devra être réalisée à la charge du pétitionnaire.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UP

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement ou des bâtiments à vocation industrielle existants avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve que les travaux opérés soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances ;
- Les constructions ou installations situées à proximité des voies bruyantes sous réserve de respecter le cas échéant les prescriptions d'isolement acoustique qui pourraient être imposées ;
- Les installations nécessaires aux réseaux de transport de gaz et d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- les règles relatives :
 - à la hauteur et/ou aux types de clôtures
 - la surface minimale des terrains à construire
 - l'aspect extérieur des constructions
 - l'emprise au sol des constructions
 - la performance énergétique et environnementale des constructions
 - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique
 - aux conditions de desserte par les réseaux publics
 - aux implantations par rapport aux voies publiques
 - à la hauteur maximum autorisée dans la zone
 - aux implantations par rapport aux limites séparatives
 - aux aires de stationnement
 - aux espaces libres

Ne s'appliquent pas aux constructions et à l'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE.

1/ ZONES URBAINES : UP

CHAPITRE 2 /

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

- L'implantation des constructions est libre.
- Toutefois, si les constructions s'implantent en recul, la bande de recul devra être traitée majoritairement en espace vert de pleine terre.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

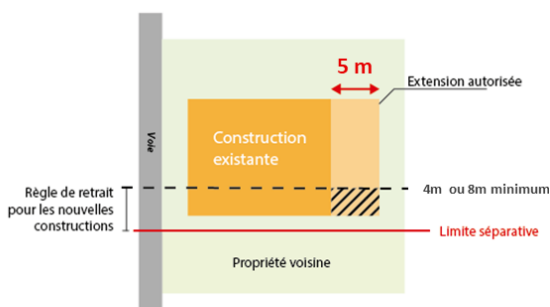
Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

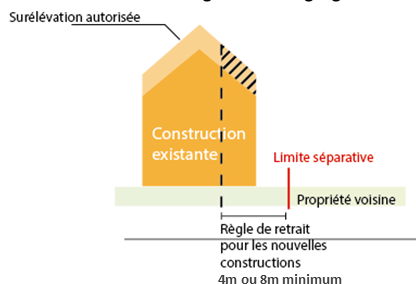
Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 8 mètres**.
- Si la façade ne présente pas d'ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 3 mètres**.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) édictée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition qu'elles ne réduisent pas la marge de retrait existante. L'extension en longueur ne pourra pas augmenter de plus de **5 mètres la longueur de la construction existante**.



Partie de l'extension autorisée pour une construction existante en dérogation à la règle générale



Partie de la surélévation autorisée pour une construction existante en dérogation à la règle générale

REÇU EN PREFECTURE

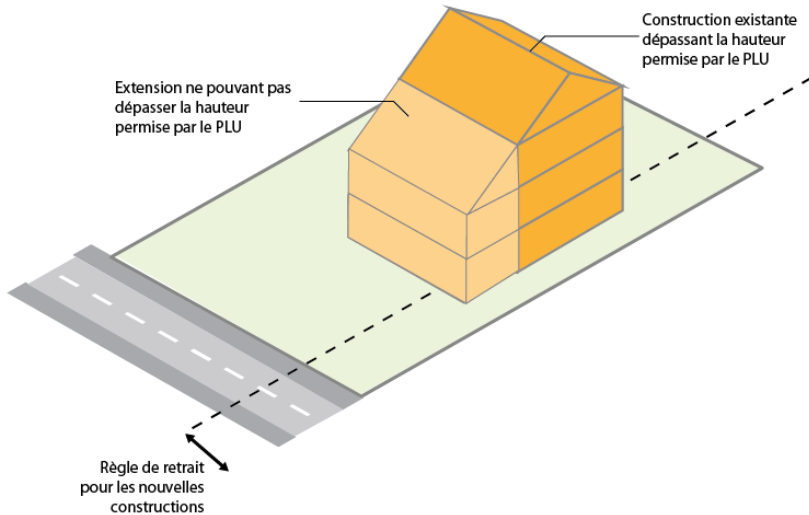
1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UP

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.



Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux d'amélioration de l'habitat, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures constituant des vues directes.

de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures constituant des vues directes.

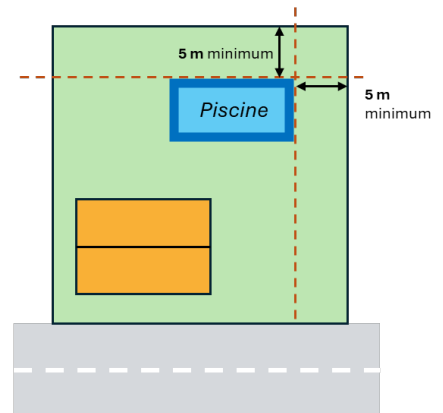
Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025).

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin ainsi que les dispositifs associés (local technique, pompe, dispositif de filtration...) soient situés à une distance au moins égale à **5 mètres** des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions annexes définies au sein du lexique du présent règlement.

Les constructions à destination d'équipement public et de service public.



1/ ZONES URBAINES : UP

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

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

- **16 mètres** en cas d'ouvertures constituant des vues directes sur l'une au moins des façades situées en vis-à-vis ;
- **8 mètres** pour les parties de façades situées en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures constituant des vues directes.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait avec telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin ainsi que les dispositifs associés (local technique, pompe, dispositif de filtration...) soient situés à une distance au moins égale à **5 mètres** de toutes constructions.

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures constituant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux d'amélioration de l'habitat ou modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025).

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions annexes (limitées à **10 m²** d'emprise au sol et dont la hauteur est limitée à **3 mètres** au point le plus haut).

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.



1/ ZONES URBAINES : UP

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%** de la superficie du terrain.

Lorsque qu'une construction principale existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) ne respecte pas la règle générale de l'emprise au sol, son extension est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver une non-conformité avec les autres règles.

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est limitée par rapport au terrain naturel à :

- **R+1+C et 9 mètres** au point le plus haut

Dispositions particulières applicable au sein de périmètre de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) de l'ancienne école de l'Orme :

- **R+1 et 7,5 mètres** au point le plus haut avec une pente de toit inférieure ou égale à 35°.

La hauteur des annexes est limitée par rapport au terrain naturel à :

- **3,5 mètres** au point le plus haut

Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (06/02/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

Dispositions particulières concernant les énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.

Une part de **50%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs et de service public, une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m²**. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **4 mètres de pleine terre** autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Conformément aux dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et L.421-4 du code de l'urbanisme, au sein des sites ou secteurs à préserver identifiés sur le plan de zonage, ainsi que pour les éléments de paysage protégés et les espaces boisés classés, les coupes et abattage d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toutes construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

Rappel : les places de stationnement extérieurs doivent être perméables.

En cas de réalisation d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur de substrat doit être supérieure ou égale à 60 cm.

1/ ZONES URBAINES : UE

PRÉSENTATION

La zone UE correspond aux secteurs équipés ou non destinés à recevoir des aménagements à vocation de loisirs et des équipements d'intérêt général.



Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UE

CHAPITRE 1 /

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone
	Hébergement			à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Autorisé dans la limite de 300 m ² maximum.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de cultes			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

1/ Autres destinations et sous destinations interdites :

Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel : L'installation d'une caravane sur un terrain privé est soumise à une déclaration préalable lorsqu'elle est effectuée pour une durée supérieure à 3 mois (consécutifs ou non) par an. Si elle est installée moins de 3 mois (consécutifs ou non) dans l'année, la caravane ne doit pas être utilisée comme habitation ou annexe au logement.

Les démolitions sont subordonnées à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Dans les zones humides de classe 2 : sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de ces milieux, l'affouillement, exhaussements, la création de plans d'eau artificiels, le pompage, le drainage, le remblaiement (dès le premier m3), les dépôts divers ou le comblement ; l'imperméabilisation de sols, la plantation de boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones potentiellement humides (de classe 3): avant tous ouvrages ou travaux, une étude devra être réalisée afin de s'assurer du caractère humide ou non des espaces concernés par ce projet d'ouvrage ou de travaux. Si le caractère de zone humide est avéré, cette zone devra être préservée ou, si il est porté atteinte à son caractère humide, elle devra être compensée par la création d'une zone au moins équivalente;

Au sein de l'ensemble des zones humides et potentiellement humide, avant tout travaux, une étude de sol devra être réalisée à la charge du pétitionnaire.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UE

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement ou des bâtiments à vocation industrielle existants avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve que les travaux opérés soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances ;
- Les constructions ou installations situées à proximité des voies bruyantes sous réserve de respecter le cas échéant les prescriptions d'isolement acoustique qui pourraient être imposées ;
- Les installations nécessaires aux réseaux de transport de gaz et d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- les règles relatives :
 - à la hauteur et/ou aux types de clôtures
 - la surface minimale des terrains à construire
 - l'aspect extérieur des constructions
 - l'emprise au sol des constructions
 - la performance énergétique et environnementale des constructions
 - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique
 - aux conditions de desserte par les réseaux publics
 - aux implantations par rapport aux voies publiques
 - à la hauteur maximum autorisée dans la zone
 - aux implantations par rapport aux limites séparatives
 - aux aires de stationnement
 - aux espaces libres

Ne s'appliquent pas aux constructions et à l'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE.

1/ ZONES URBAINES : UE

CHAPITRE 2 /

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

- Les constructions doivent être implantées en recul de **5 mètres** de l'alignement

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantations par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Mode de calcul du retrait :

- La distance de retrait doit respecter **un minimum de 5 mètres**.
- Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative avec **une zone UH**, les constructions devront respecter une marge de retrait de **8 mètres** par rapport à cette limite commune.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, des travaux d'amélioration de l'habitat ou de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures constituant des vues directes.

Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025).

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UE

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Non règlementé.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Non règlementé.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est limitée par rapport au terrain naturel à :

- **15 mètres** au point le plus haut

Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (06/02/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

Dispositions particulières concernant les énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

1/ ZONES URBAINES : UE

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m²**. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres de pleine terre** autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Conformément aux dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et L.421-4 du code de l'urbanisme, au sein des sites ou secteurs à préserver identifiés sur le plan de zonage, ainsi que pour les éléments de paysage protégés et les espaces boisés classés, les coupes et abattage d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toutes construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

Rappel : les places de stationnement extérieurs doivent être perméables.

En cas de réalisation d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur de substrat doit être supérieure ou égale à 60 cm.



1/ ZONES URBAINES : UAE

PRÉSENTATION

La zone UAE correspond aux secteurs d'activités économiques existantes ou à (ré)aménager de la commune.

Elle comprend :

- **Le secteur UAE1** qui correspond aux espaces d'activités à l'entrée de ville nord et à la zone d'activité route De Mortemart ;
- **Le secteur UAE2** qui correspond aux parties déjà occupées par les équipements liés à l'exploitation des services EDF. Les terrains représentés au plan par les espaces paysagers sont strictement réservés au paysagement.

La zone UAE1 est concernée pour partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « entrée de ville Nord-ouest » dont la délimitation figure sur le plan de zonage, au sein de laquelle des orientations particulières s'appliquent dans un rapport de compatibilité.

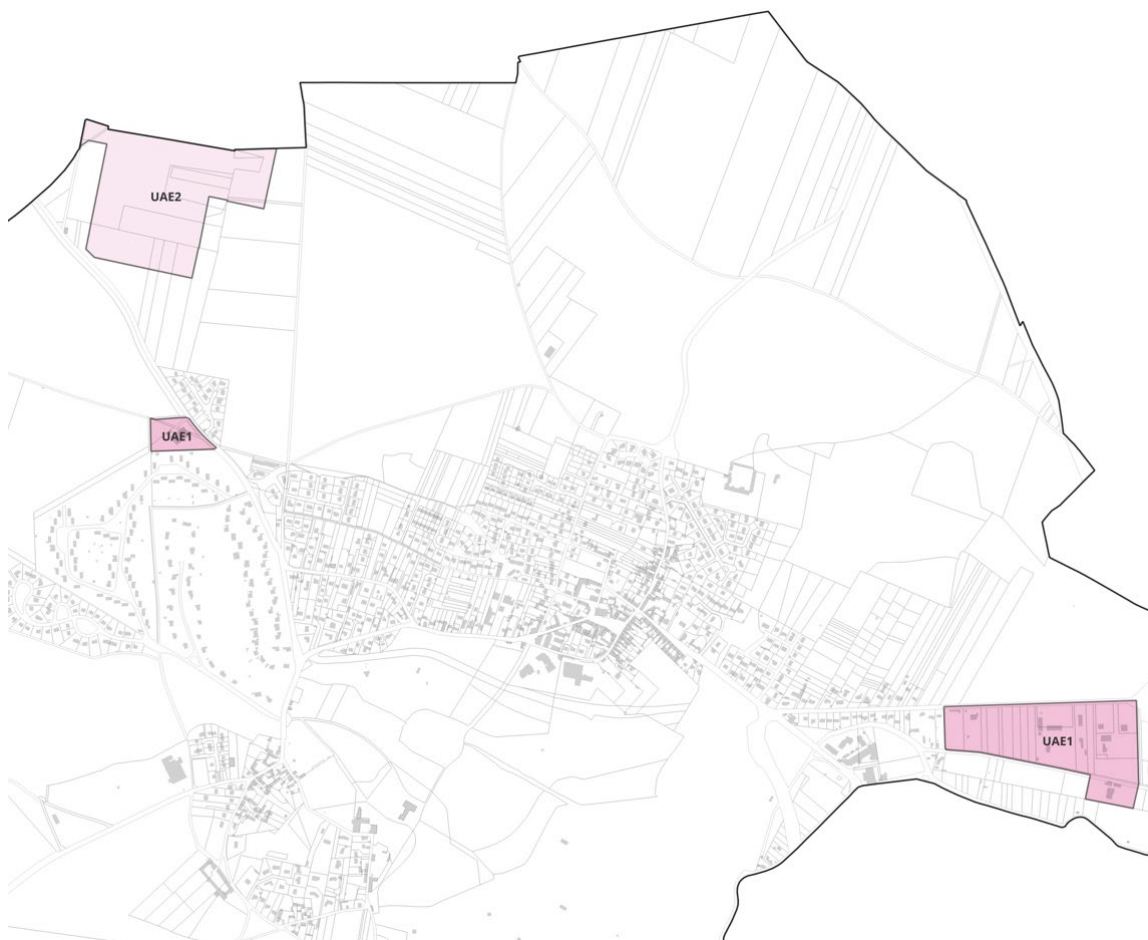


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UAE

CHAPITRE 1 /

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			<p>Au sein du secteur UAE1, à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone</p> <p>Au sein du secteur UAE2, à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel EDF ou ERDF et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone ;</p>
	Hébergement			<p>Au sein du secteur UAE1, à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone</p> <p>Au sein du secteur UAE2, à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel EDF ou ERDF et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone ;</p>
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			A condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitation
	Restauration			A condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitation
	Commerce de gros			A condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitation
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			A condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitation
	Hôtels			A condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitation
	Autres hébergements touristiques			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Cinéma			
	Industrie			Aménagement ou extension des construction existantes sous réserve que les travaux opérés soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UAE

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de cultes			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATION S AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Ces secteurs sont soumis au plan de Prévention des Risques Technologiques « Heracles et Isochem » approuvé par arrêté préfectoral du 19 septembre 2014 (interdiction d'implantation de nouveaux établissements recevant du public)

1/ Autres destinations et sous destinations interdites :

Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel : L'installation d'une caravane sur un terrain privé est soumise à une déclaration préalable lorsqu'elle est effectuée pour une durée supérieure à 3 mois (consécutifs ou non) par an. Si elle est installée moins de 3 mois (consécutifs ou non) dans l'année, la caravane ne doit pas être utilisée comme habitation ou annexe au logement.

Les démolitions sont subordonnées à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Dans les zones humides de classe 2 : sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de ces milieux, l'affouillement, exhaussements, la création de plans d'eau artificiels, le pompage, le drainage, le remblaiement (dès le premier m3), les dépôts divers ou le comblement ; l'imperméabilisation de sols, la plantation de boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones potentiellement humides (de classe 3): avant tous ouvrages ou travaux, une étude devra être réalisée afin de s'assurer du caractère humide ou non des espaces concernés par ce projet d'ouvrage ou de travaux. Si le caractère de zone humide est avéré, cette zone devra être préservée ou, si il est porté atteinte à son caractère humide, elle devra être compensée par la création d'une zone au moins équivalente ;

Au sein de l'ensemble des zones humides et potentiellement humide, avant tout travaux, une étude de sol devra être réalisée à la charge du pétitionnaire.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UAE

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement ou des bâtiments à vocation industrielle existants avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve que les travaux opérés soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances ;
- Les constructions ou installations situées à proximité des voies bruyantes sous réserve de respecter le cas échéant les prescriptions d'isolement acoustique qui pourraient être imposées ;
- Les installations nécessaires aux réseaux de transport de gaz et d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- les règles relatives :
 - à la hauteur et/ou aux types de clôtures
 - la surface minimale des terrains à construire
 - l'aspect extérieur des constructions
 - l'emprise au sol des constructions
 - la performance énergétique et environnementale des constructions
 - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique
 - aux conditions de desserte par les réseaux publics
 - aux implantations par rapport aux voies publiques
 - à la hauteur maximum autorisée dans la zone
 - aux implantations par rapport aux limites séparatives
 - aux aires de stationnement
 - aux espaces libres

Ne s'appliquent pas aux constructions et à l'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE.



21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UAE

CHAPITRE 2 /

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

- L'implantation des constructions est libre.
- Toutefois, si les constructions s'implantent en recul, la bande de recul devra être traitée majoritairement en espace vers de pleine terre.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

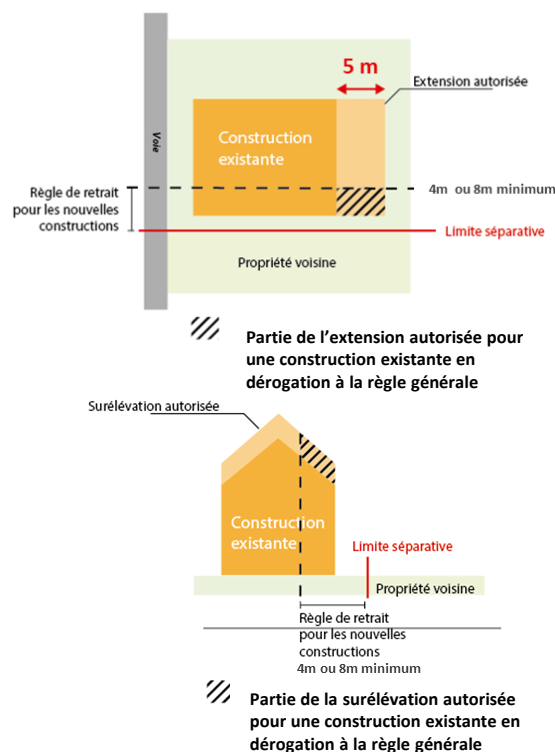
Si la limite séparative constitue une limite avec la zone N :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite concernée.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter un **minimum de 8 mètres**.
- Si la façade ne présente pas d'ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter un **minimum de 3 mètres**.
- Dans le cas d'une **extension** en rez-de-chaussée, comportant ou non des ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter un **minimum de 2,5 mètres**.

En toutes zones, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) édictée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition qu'elles ne réduisent pas la marge de retrait existante. L'extension en longueur ne pourra pas augmenter de plus de **5 mètres la longueur de la construction existante**.



REÇU EN PREFECTURE

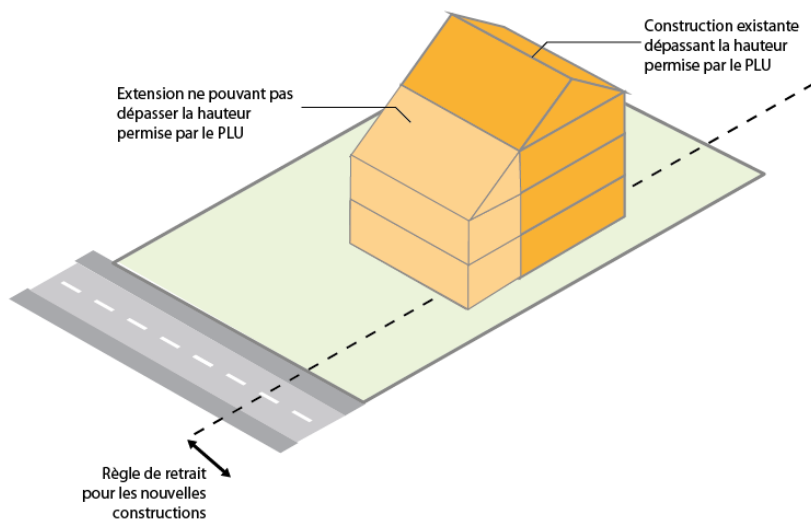
1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

1/ ZONES URBAINES : UAE

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025) dépassant la hauteur permise par la règle générale, l'extension de cette construction ne pourra pas dépasser la hauteur permise par la règle générale du présent règlement.



Sont admis, dans la marge de retrait imposée, des travaux d'amélioration de l'habitat ou de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures constituant des vues directes.

Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025).

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions annexes définies au sein du lexique du présent règlement.

Les constructions à destination d'équipement public et de service public.

1/ ZONES URBAINES : UAE

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

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

- **8 mètres** en cas d'ouvertures constituant des vues directes sur l'une au moins des façades situées en vis-à-vis ;
- **4 mètres** pour les parties de façades situées en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures constituant des vues directes.

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures constituant des vues directes sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux d'amélioration de l'habitat ou modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures constituant des vues directes.

Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025).

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions annexes définies au sein du lexique du présent règlement.

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.



1/ ZONES URBAINES : UAE

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%** de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.

Pour les bâtiments existants, les locaux affectés au tri sélectif.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est limitée par rapport au terrain naturel à :

- **7 mètres** au point le plus haut

Rappel :

Des servitudes aériennes peuvent s'appliquer nonobstant les présentes dispositions du PLU.

Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (06/02/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

Dispositions particulières concernant les énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.

1/ ZONES URBAINES : UAE

2

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

Si la superficie de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- **1 arbre de grand développement par tranche de 100 m²**. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **4 mètres de pleine terre** autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Conformément aux dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et L.421-4 du code de l'urbanisme, au sein des sites ou secteurs à préserver identifiés sur le plan de zonage, ainsi que pour les éléments de paysage protégés et les espaces boisés classés, les coupes et abattage d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toutes construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

Rappel : les places de stationnement extérieurs doivent être perméables.

En cas de réalisation d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur de substrat doit être supérieure ou égale à 60 cm.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

2. LA ZONE AGRICOLE

A, Agricole

REÇU EN PREFECTURE
le 07/02/2025
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

2/ ZONES AGRICOLES : A

PRÉSENTATION

La zone A correspond aux espaces de valeur agricole qui sont généralement effectivement utilisés par l'activité agricole.

Elle comprend **le secteur Ar** qui correspond au site de la ferme des Renouillère.

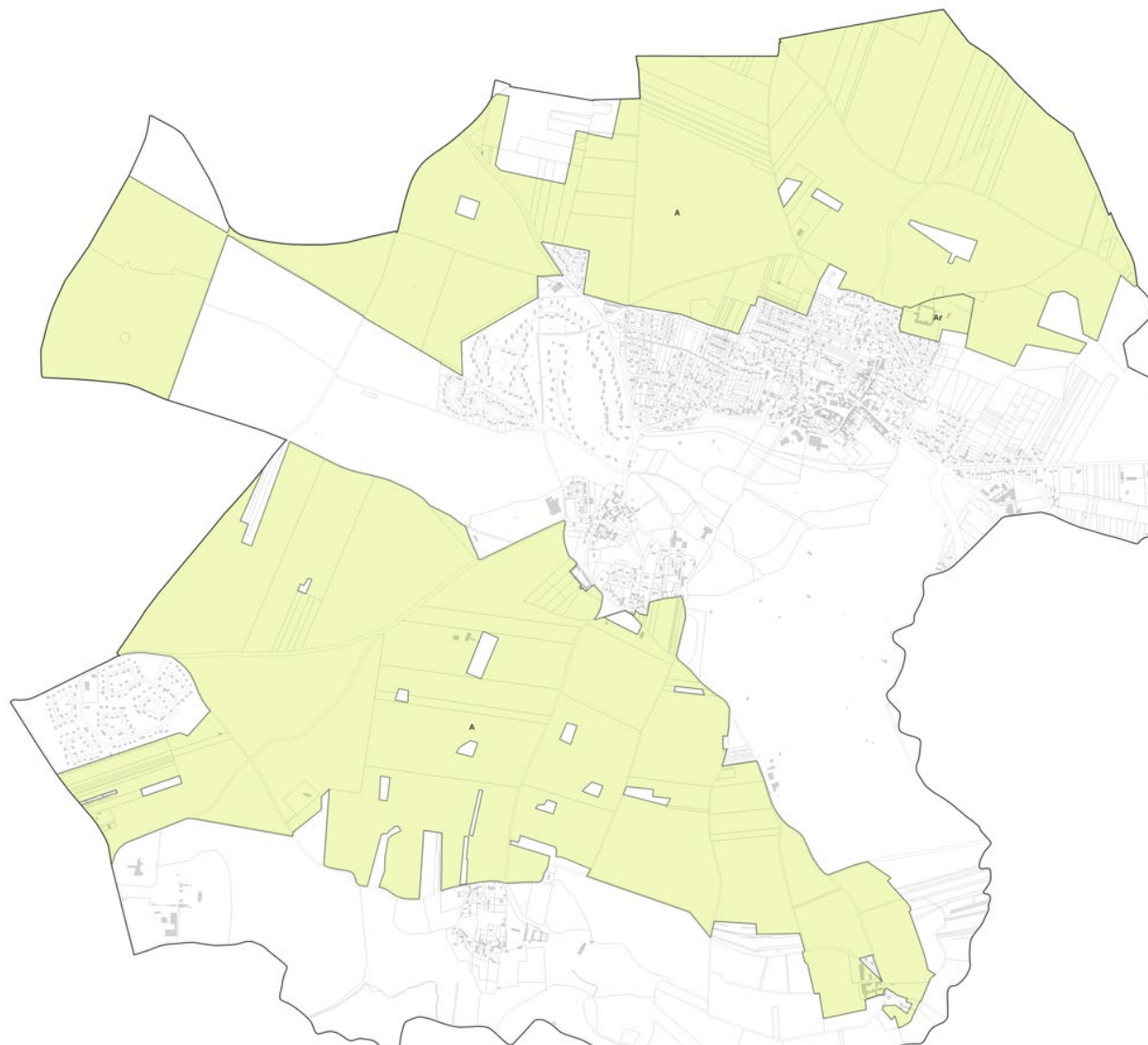


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

2/ ZONES AGRICOLES : A

CHAPITRE 1 /

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement	En zone A		Au sein du secteur Ar, dans l'emprise des constructions existantes, et à condition de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire.
	Hébergement	En zone A		
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	En zone A		Au sein du secteur Ar, dans l'emprise des constructions existantes, et à condition de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques	En zone A		Au sein du secteur Ar, dans l'emprise des constructions existantes, et à condition de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire.
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

2/ ZONES AGRICOLES : A

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de cultes			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

1/ Autres destinations et sous destinations interdites :

Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel : L'installation d'une caravane sur un terrain privé est soumise à une déclaration préalable lorsqu'elle est effectuée pour une durée supérieure à 3 mois (consécutifs ou non) par an. Si elle est installée moins de 3 mois (consécutifs ou non) dans l'année, la caravane ne doit pas être utilisée comme habitation ou annexe au logement.

Les démolitions sont subordonnées à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Dans les zones humides de classe 2 : sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de ces milieux, l'affouillement, exhaussements, la création de plans d'eau artificiels, le pompage, le drainage, le remblaiement (dès le premier m3), les dépôts divers ou le comblement ; l'imperméabilisation de sols, la plantation de boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones potentiellement humides (de classe 3): avant tous ouvrages ou travaux, une étude devra être réalisée afin de s'assurer du caractère humide ou non des espaces concernés par ce projet d'ouvrage ou de travaux. Si le caractère de zone humide est avéré, cette zone devra être préservée ou, si il est porté atteinte à son caractère humide, elle devra être compensée par la création d'une zone au moins équivalente;

Au sein de l'ensemble des zones humides et potentiellement humide, avant tout travaux, une étude de sol devra être réalisée à la charge du pétitionnaire.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

2/ ZONES AGRICOLES : A

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- L'extension des bâtiments existants autres qu'agricoles à condition :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole,
 - D'être limitées à **20 % maximum** d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement (06/02/2025) et dans la limite **de 70 m²**.
- Les constructions annexes des constructions existantes autres qu'agricoles aux conditions définies au sein du lexique du présent règlement.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement ou des bâtiments à vocation industrielle existants avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve que les travaux opérés soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances ;
- Les constructions ou installations situées à proximité des voies bruyantes sous réserve de respecter le cas échéant les prescriptions d'isolement acoustique qui pourraient être imposées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport de gaz et d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les règles relatives :
 - à la hauteur et/ou aux types de clôtures
 - la surface minimale des terrains à construire
 - l'aspect extérieur des constructions
 - l'emprise au sol des constructions
 - la performance énergétique et environnementale des constructions
 - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique
 - aux conditions de desserte par les réseaux publics
 - aux implantations par rapport aux voies publiques
 - à la hauteur maximum autorisée dans la zone
 - aux implantations par rapport aux limites séparatives
 - aux aires de stationnement
 - aux espaces libres

Ne s'appliquent pas aux constructions et à l'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE.



21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

2/ ZONES AGRICOLES : A

CHAPITRE 2 /

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

- Les constructions doivent être implantées en recul de **4 mètres** de l'alignement

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantations par rapport aux limites séparatives :

- L'implantation des constructions peut se faire sur les limites séparatives ou en retrait.
- Dans le cas où la limite séparative constitue une limite avec une zone autre que la zone UA, les constructions doivent être implantées en retrait de ces limites.

Mode de calcul du retrait :

- Si la façade présente des ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 8 mètres**.
- Si la façade ne présente pas d'ouvertures constituant des vues directes, la distance de retrait doit respecter **un minimum de 4 mètres**.
- Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative avec **une zone UH**, les constructions devront respecter une marge de retrait de **8 mètres** par rapport à cette limite commune.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, des travaux d'amélioration de l'habitat ou modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures constituant des vues directes.

Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025).

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

2/ ZONES AGRICOLES : A

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Non règlementé.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Non règlementé.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est limitée par rapport au terrain naturel à :

- **12 mètres** au point le plus haut

Pour les constructions à destination d'habitation liée à une exploitation agricole la hauteur des constructions est limitée par rapport au terrain naturel à :

- **9 mètres** au point le plus haut

Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (06/02/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

Dispositions particulières concernant les énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

2/ ZONES AGRICOLES : A

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions et annexes autorisées.

Conformément aux dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et L.421-4 du code de l'urbanisme, au sein des sites ou secteurs à préserver identifiés sur le plan de zonage, ainsi que pour les éléments de paysage protégés et les espaces boisés classés, les coupes et abattage d'arbres doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès.

Rappel : les places de stationnement extérieurs doivent être perméables.

En cas de réalisation d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur de substrat doit être supérieure ou égale à 60 cm.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

3. LA ZONE NATURELLE

N, Naturelle

REÇU EN PREFECTURE
le 07/02/2025
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_



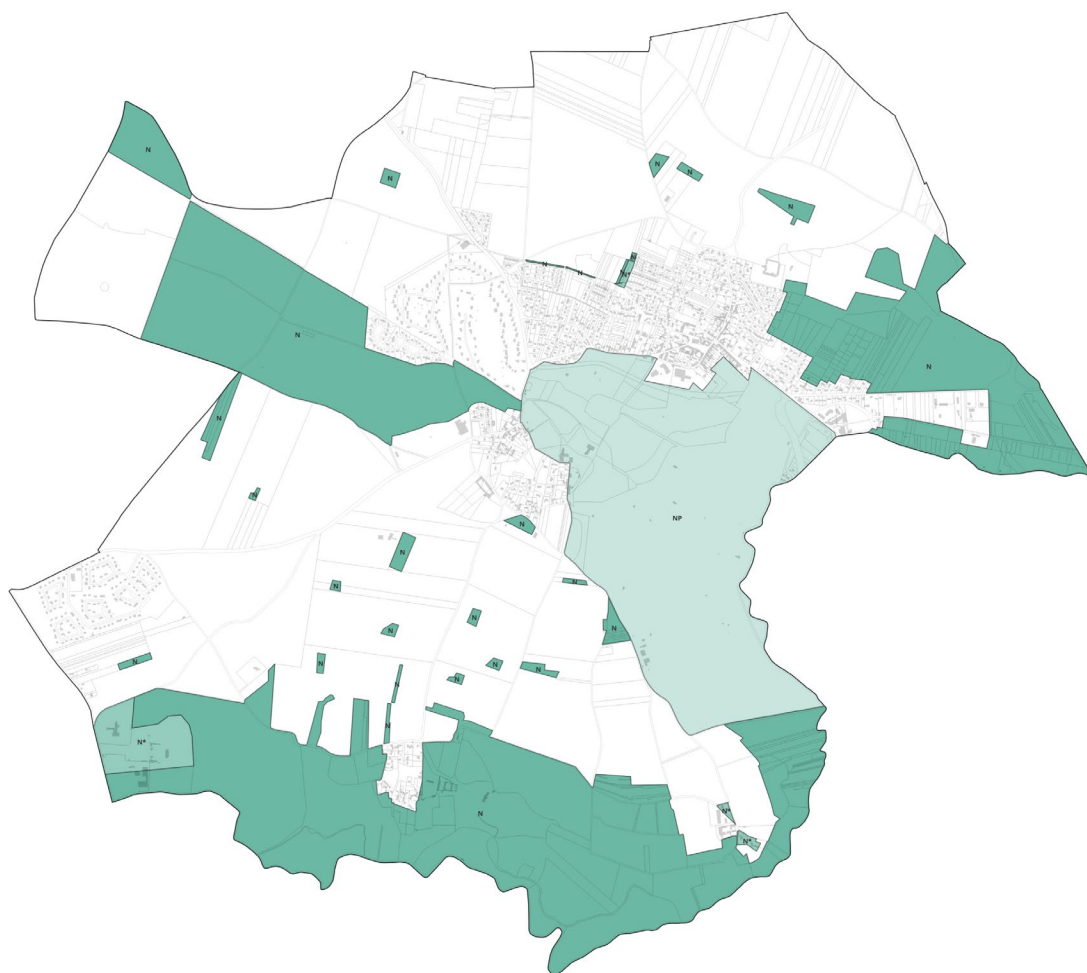
3/ ZONE NATURELLE : N

PRÉSENTATION

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger pour la qualité de leur paysage ou pour leur intérêt écologique: bois, forêts, étangs, zones humides...

La zone N comprend :

- **un secteur N** sans indice ;
- **un secteur N*** comprenant des poches d'habitation, au sein duquel, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes qui ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- **un secteur NP** correspondant au parc résidentiel de loisirs situé dans le site du Parc de Saint-Vrain, faisant l'objet d'un projet de développement écotouristique à l'intérieur des limites de l'ancien parc animalier.



REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E.legalite.com

Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

3/ ZONE NATURELLE : N

CHAPITRE 1 /

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement	En zone N		Au sein des secteurs N* et NP uniquement les extensions de constructions existantes et les annexes. En zone NP ces extensions sont limitées à 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à la construction existante dans la limite de 70 m² de surface de plancher supplémentaire.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

3/ ZONE NATURELLE : N

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			En zone N, N* et NP et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			En zone N, N* et NP et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de cultes			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATION S AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

1/ Autres destinations et sous destinations interdites :

Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel : L'installation d'une caravane sur un terrain privé est soumise à une déclaration préalable lorsqu'elle est effectuée pour une durée supérieure à 3 mois (consécutifs ou non) par an. Si elle est installée moins de 3 mois (consécutifs ou non) dans l'année, la caravane ne doit pas être utilisée comme habitation ou annexe au logement.

Les démolitions sont subordonnées à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

Dans les zones humides de classe 2 : sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de ces milieux, l'affouillement, exhaussements, la création de plans d'eau artificiels, le pompage, le drainage, le remblaiement (dès le premier m3), les dépôts divers ou le comblement ; l'imperméabilisation de sols, la plantation de boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones potentiellement humides (de classe 3): avant tous ouvrages ou travaux, une étude devra être réalisée afin de s'assurer du caractère humide ou non des espaces concernés par ce projet d'ouvrage ou de travaux. Si le caractère de zone humide est avéré, cette zone devra être préservée ou, si il est porté atteinte à son caractère humide, elle devra être compensée par la création d'une zone au moins équivalente;

Au sein de l'ensemble des zones humides et potentiellement humide, avant tout travaux, une étude de sol devra être réalisée à la charge du pétitionnaire.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

3/ ZONE NATURELLE : N

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

- **Au sein des secteurs N* et Np**, les changements de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, qui ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Les constructions annexes des constructions existantes autres qu'agricoles dans la limite de **30 m²** d'emprise au sol.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement ou des bâtiments à vocation industrielle existants avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve que les travaux opérés soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances ;
- Les constructions ou installations situées à proximité des voies bruyantes sous réserve de respecter le cas échéant les prescriptions d'isolement acoustique qui pourraient être imposées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport de gaz et d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- les règles relatives :
 - à la hauteur et/ou aux types de clôtures
 - la surface minimale des terrains à construire
 - l'aspect extérieur des constructions
 - l'emprise au sol des constructions
 - la performance énergétique et environnementale des constructions
 - aux conditions de desserte des terrains par la voie publique
 - aux conditions de desserte par les réseaux publics
 - aux implantations par rapport aux voies publiques
 - à la hauteur maximum autorisée dans la zone
 - aux implantations par rapport aux limites séparatives
 - aux aires de stationnement
 - aux espaces libres

Ne s'appliquent pas aux constructions et à l'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages RTE.



3/ ZONE NATURELLE : N

CHAPITRE 2 /

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Au sein des secteurs N et N* :

- Les constructions doivent être implantées en recul de **12 mètres** de l'alignement

Au sein du secteur NP :

- Les constructions doivent être implantées en recul de **6 mètres** de l'alignement

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantations par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Mode de calcul du retrait :

Au sein des secteurs N et N* :

- la distance de retrait doit respecter **un minimum de 10 mètres**.

Au sein du secteur NP :

- la distance de retrait doit respecter **un minimum de 6 mètres**.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée des travaux d'amélioration de l'habitat ou modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025).

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

3/ ZONE NATURELLE : N

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

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

- **8 mètres** en cas d'ouvertures constituant des vues directes sur l'une au moins des façades situées en vis-à-vis ;
- **4 mètres** pour les parties de façades situées en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures constituant des vues directes.

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures constituant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux d'amélioration de l'habitat ou modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures constituant des vues directes.

Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (06/02/2025).

Il n'est pas fixé de règles :

Pour les constructions annexes définies au sein du lexique du présent règlement.

Pour les constructions à destination d'équipement public et de service public.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Au sein des secteurs N et N* :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **10%** de la superficie du terrain.

Au sein du secteur NP :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20%** de la superficie du terrain.

3/ ZONE NATURELLE : N

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est limitée par rapport au terrain naturel à :

Au sein des secteurs N et N* :

- **8 mètres** au point le plus haut

Au sein du secteur NP :

- **12 mètres** au point le plus haut

Dispositions particulières concernant les ITE et les matériaux biosourcés :

- Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture à la date d'application du présent règlement (06/02/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

Dispositions particulières concernant les énergies renouvelables :

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur et de l'emprise au sol les dispositifs nécessaires à la production et à l'utilisation des énergies renouvelables sous condition de leur bonne intégration à la construction.

En cas de réalisation d'une toiture terrasse végétalisée, la hauteur de substrat doit être supérieure ou égale à 60 cm.

DÉFINITIONS

REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_



REÇU EN PREFECTURE

le 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

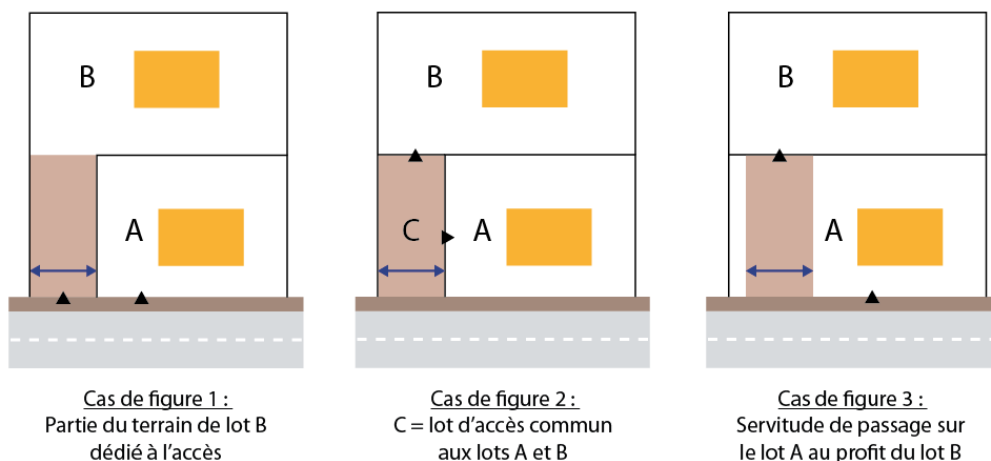
définitions

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

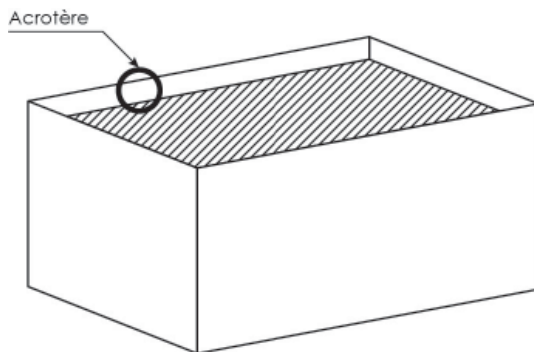
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions.



Alignement :

Limite d'une unité foncière avec le domaine public. L'alignement de fait est la limite actuelle de l'unité foncière avec le domaine public. L'alignement futur est la limite future du domaine public avec une unité foncière (la limite future est le résultat soit d'un emplacement réservé soit d'un plan d'alignement).

Éléments générant un alignement :

- La limite avec les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.
- La limite interne au terrain riverain de la voie publique frappée d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voie publique ou d'une emprise publique.
- La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique.

définitions

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte etc.)

Baie vitrée :

Porte vitrée coulissante ou à ouverture à la française qui donne généralement sur un balcon, une terrasse, un jardin, et tient lieu de fenêtre pour laisser pénétrer la lumière extérieure.



Exemple de baies vitrées

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment (le toit terrasse ne constitue pas une toiture).

Construction annexe :

Est considéré comme construction annexe, une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité : à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie, cabanon, non contiguë à la construction principale et présentant une emprise au sol inférieure à **20 m²** et une hauteur maximale inférieure ou égale à **3 mètres**.

Cour commune :

La « servitude de cours communes » a pour objet :

- De maintenir une certaine distance (prospect) entre les bâtiments situés sur des propriétés contiguës (servitude non aedificandi)
- Ou d'imposer une hauteur maximum à ceux-ci (servitude non altius tollendi)

L'ordonnance prise en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, présenté le 21 décembre 2011 en Conseil des Ministres, précise que la servitude de cours communes pourra être établie « même si le document d'urbanisme, s'il existe, ne le prévoit pas ».

Emplacement réservé :

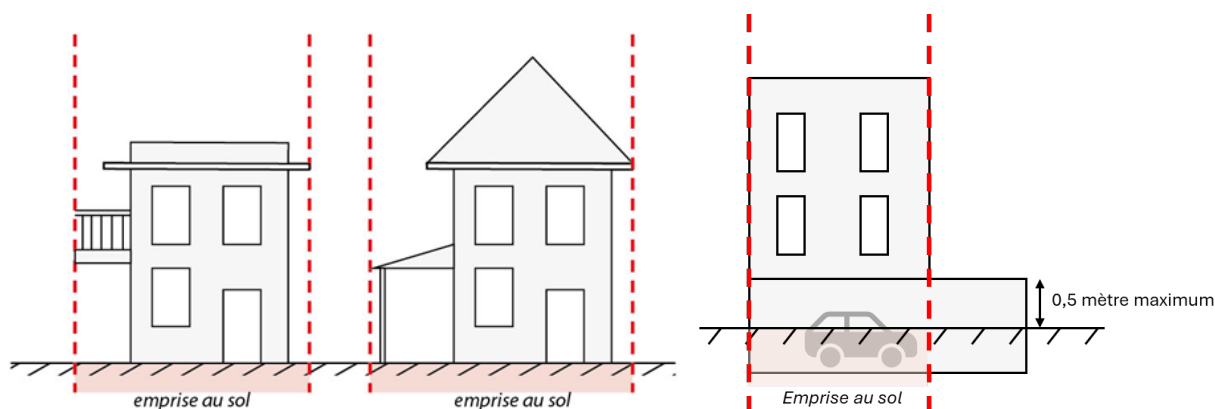
Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.



définitions

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur les terrains (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les terrasses et les débords de sous-sol de plus de 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines non couvertes réalisées (y compris leurs abords) à une hauteur inférieure en tout point à 0,6 m par rapport au terrain naturel ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement. Les parkings enterrés ou semi-enterrés d'une hauteur de moins de 1,5 m par rapport au terrain naturel ne sont pas comptés dans l'emprise au sol. Les carport avec un sol cimenté sont en revanche compris dans l'emprise au sol.



Equipements collectifs :

Les équipements collectifs sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boisier et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Espaces Paysagers remarquables et de fond de terrain :

C'est une protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

définitions

Destinations et sous-destinations :

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	<p>Inclut :</p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p>
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente ou de services (cordonnerie, salon de coiffure, métiers d'art, etc.).</p>
Restauration	
La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

définitions

Destinations et sous-destinations :

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

définitions

Destinations et sous-destinations :

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous- destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination "bureau" recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

définitions

Destinations et sous-destinations :

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
<p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	<p>Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.</p> <p>Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</p> <p>Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).</p>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
<p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>	<p>Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</p> <p>Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.</p>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>	<p>Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).</p>

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

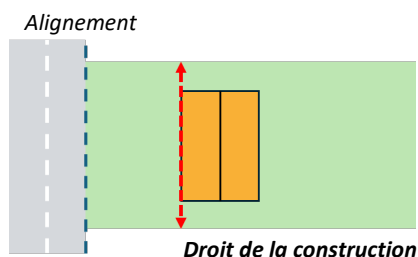
Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

définitions

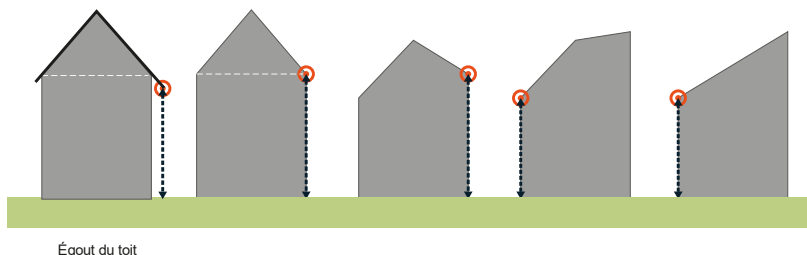
Droit de la construction :

Mesure prise perpendiculairement à l'alignement au niveau de la façade de la construction donnant sur l'alignement.



Égout du toit

Unité basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruisselle les eaux de pluies.



« Espace vert de pleine terre »

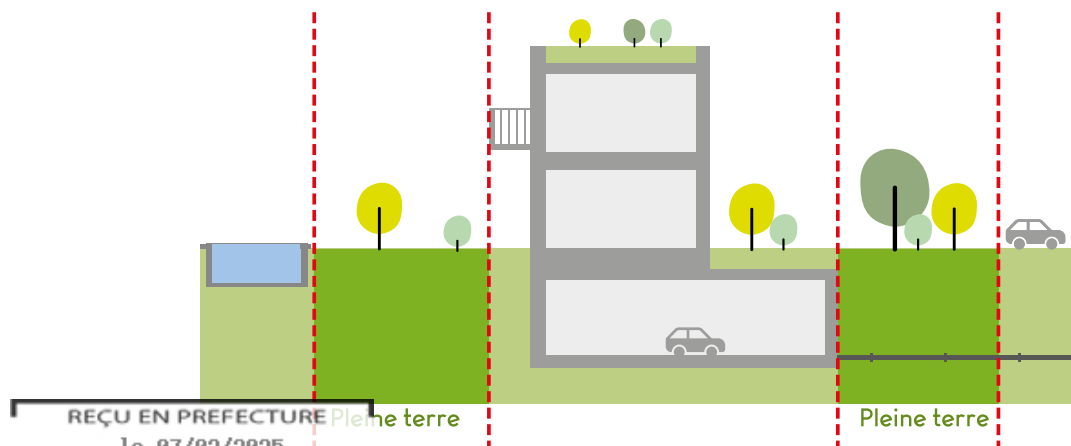
Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les piscines
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.
- Les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifiée de pleine terre.



21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

définitions

Extension :

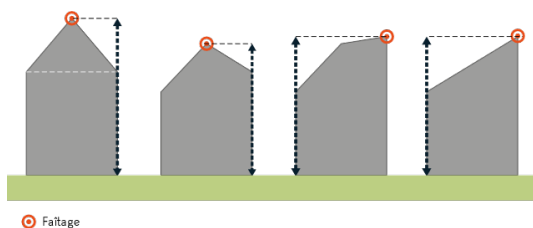
Augmentation de la superficie d'une construction par adjonction d'une ou plusieurs pièces, d'un garage ou d'une véranda ou par surélévation.

Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

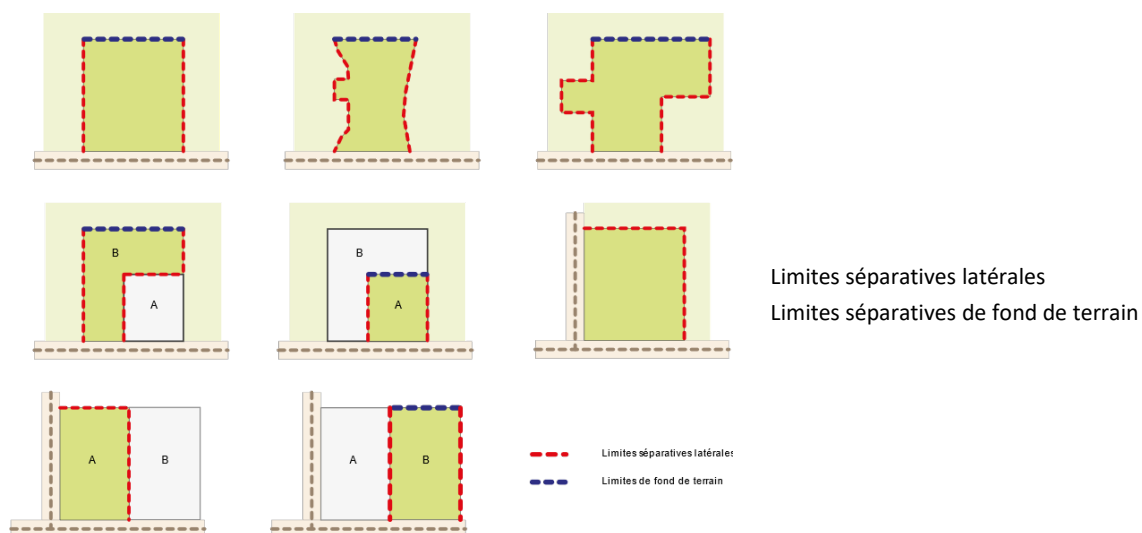
Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). En cas de toiture à 1 pente, le faitage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.



Fond de terrain :

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert le terrain.



Hauteur au point le plus haut :

Le point le plus haut à prendre en compte correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère (dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique) à partir du terrain naturel (voir définition).

Hauteur à l'acrotère :

L'acrotère est le couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

La hauteur à l'acrotère est mesurée au point le plus haut de l'acrotère à partir du terrain naturel (voir définition).



définitions

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture à partir terrain naturel (voir définition), cheminées exclues.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière à partir terrain naturel (voir définition), avant travaux.

Installations classées :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible,
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de terrain :

Limite séparative : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Elles se composent :

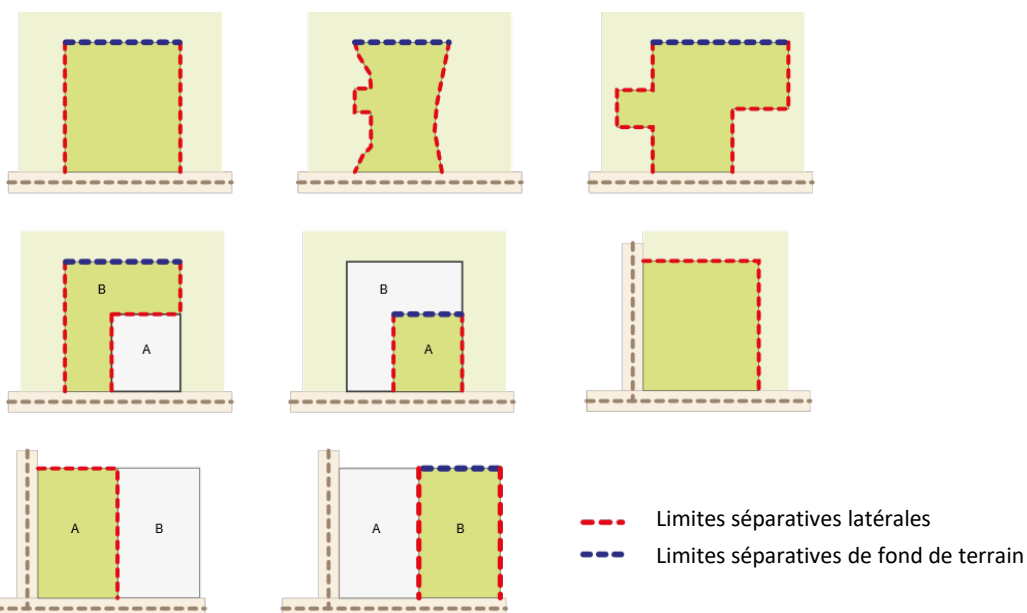
- des limites séparatives latérales

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de terrain

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de terrains qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

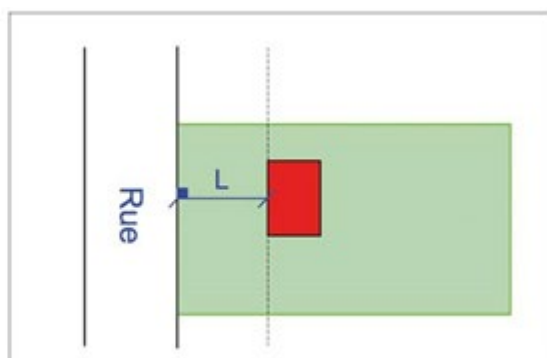
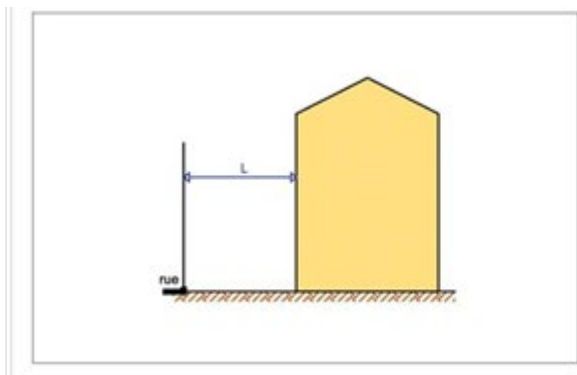
Limites latérales et de fond de terrain selon la configuration des unités foncières :



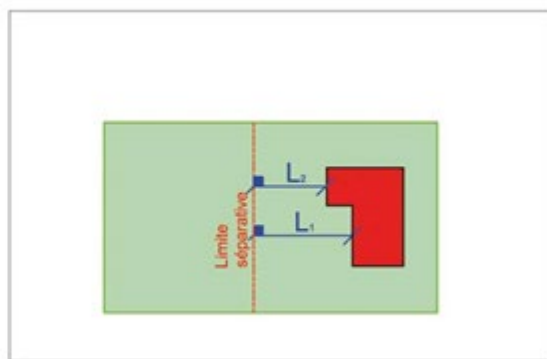
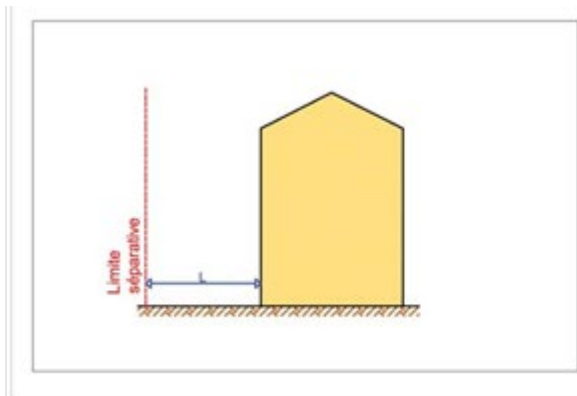
définitions

Longueur (modalité de calcul de la longueur) :

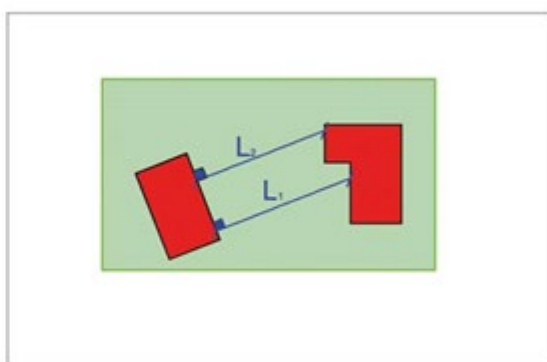
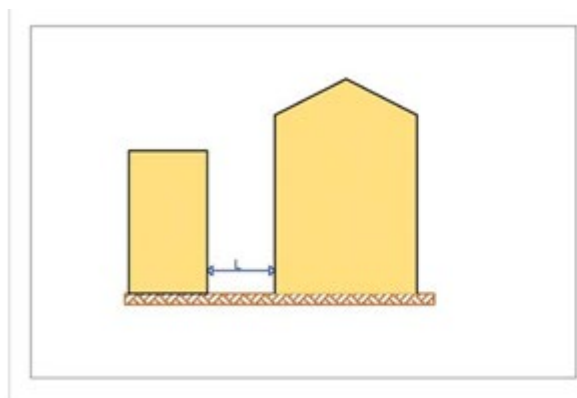
Par rapport à l'alignement :



Par rapport aux limites séparatives :



Pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :



REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-2025 02 06-DE2025_579_

définitions

Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)

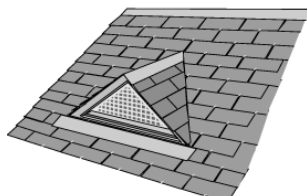


lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biaisées
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes

Outeau
triangulaire



REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

définitions

Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

Notion d'ouvertures constituant des vues directes :

Sont considérés comme des ouvertures constituant des vues directes au sens du présent règlement, les ouvertures en façade assurant l'éclairément des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les lucarnes,
- les châssis de toit;

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

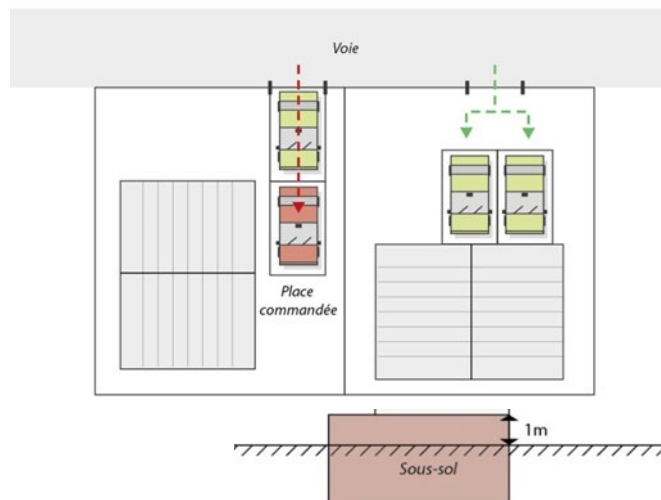
Pan d'une toiture :

Surface plane formée par un versant de toiture.

définitions

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. La mesure est effectuée à partir du nu du mur de la façade, au-dessus du soubassement.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

définitions

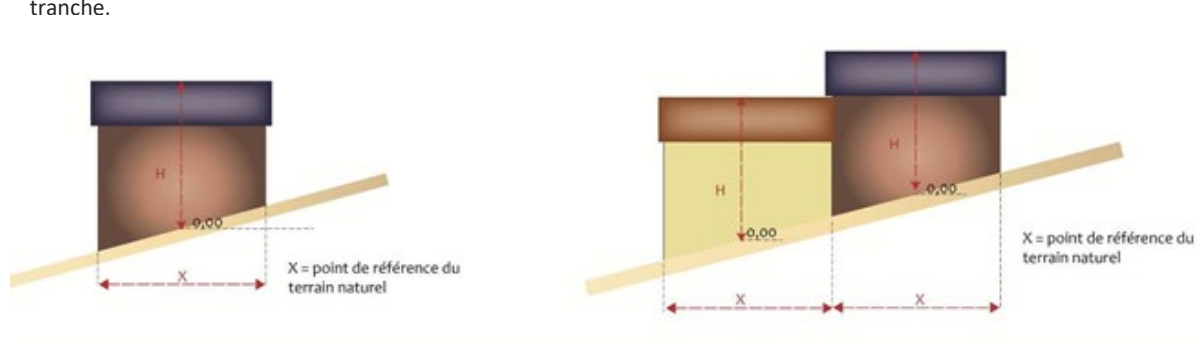
Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente. Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



Travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

Sont considérés comme travaux :

- les extensions
- les surélévations
- les travaux d'amélioration de l'habitat existant

Travaux d'amélioration de l'habitat existant :

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril),
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme),
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...),
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap,
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

définitions

Terrain (ou unité foncière) :

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle.

Deux terrains appartenant à un même propriétaire, situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

- Les dispositions du règlement s'appliquent au terrain sachant que l'emprise des voies privées doit être déduite de la superficie du terrain [la surface cadastrale inclue la plupart du temps la demi-voie privée] pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et des espaces en pleine terre et végétalisés.
- Pour les terrains concernés par un emplacement réservé ou un périmètre de localisation au titre de l'article L.151-41- (1°- (2° - (6° du code de l'urbanisme, le respect du CES s'apprécie au regard de la totalité du terrain. L'emprise de la servitude est par contre déduite de la surface du terrain pour le calcul des espaces en pleine terre et végétalisés.

REÇU EN PREFECTURE

1e 07/02/2025

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

Annexes

Palette de couleur communale :

La palette de couleurs communale s'appuie sur celle du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, et propose les teintes suivantes :

Les enduits



*Tonalités des enduits
utilisés plus spécifiquement
avec la meulière*

Cette palette est disponible à l'adresse suivante :

http://cdn1_2.reseaudescommunes.fr/cities/1212/documents/vq5omdn7ismn7jf.pdf



Annexes

Palette de couleur communale :

La palette de couleurs communale s'appuie sur celle du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, et propose les teintes suivantes :

Les pierres



Cette palette est disponible à l'adresse suivante :

http://cdn1_2.reseaudescommunes.fr/cities/1212/documents/vq5omdn7ismn7jf.pdf



Annexes

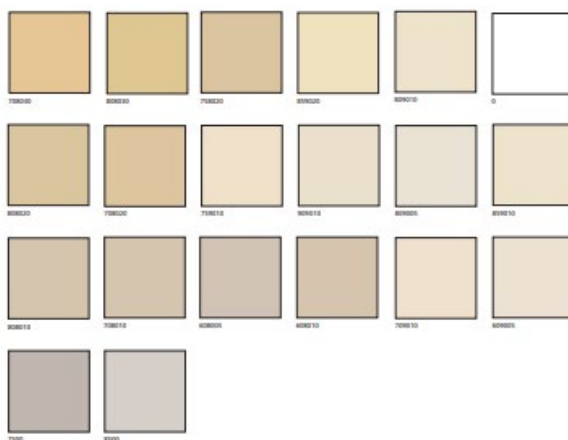
Palette de couleur communale :

La palette de couleurs communale s'appuie sur celle du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, et propose les teintes suivantes :

Les encadrements bandeaux, chaînes et corniches



Tonalités des éléments de brique



Tonalités des éléments enduits

Cette palette est disponible à l'adresse suivante :

http://cdn1_2.reseaudescommunes.fr/cities/1212/documents/vq5omdn7ismn7jf.pdf

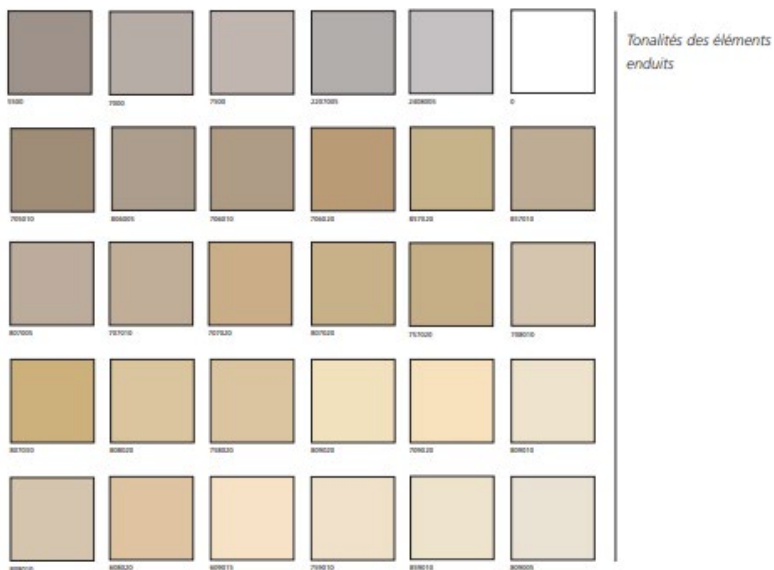


Annexes

Palette de couleur communale :

La palette de couleurs communale s'appuie sur celle du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, et propose les teintes suivantes :

Les soubassements



Tonalités des éléments enduits



Tonalités des éléments enduits associés aux meulières

Cette palette est disponible à l'adresse suivante :

http://cdn1_2.reseaudescommunes.fr/cities/1212/documents/vq5omdn7ismn7jf.pdf



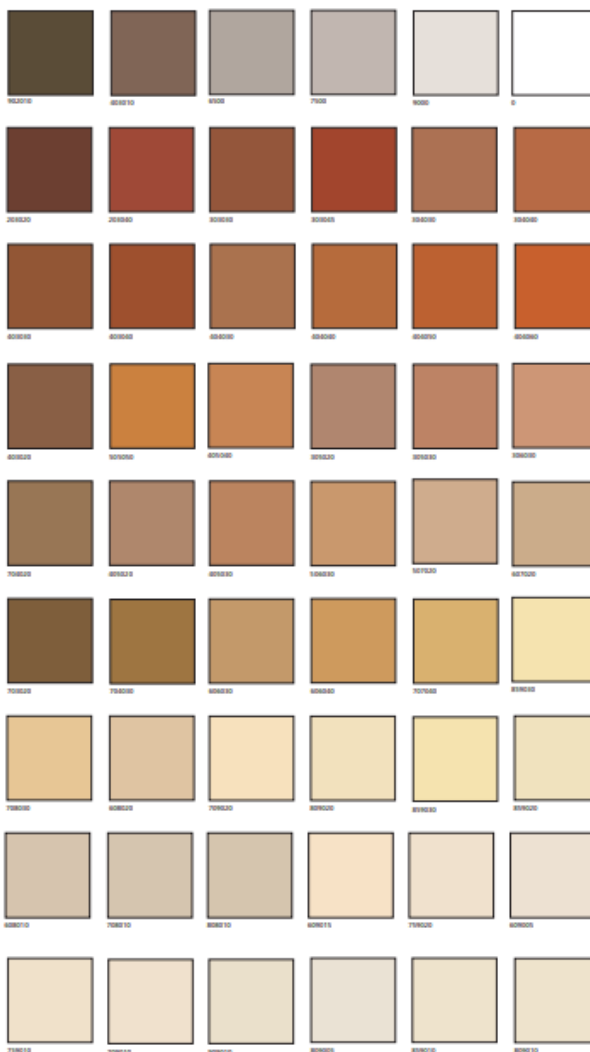
21_RP-091-219105798-2025 02 06-DE2025_579_

Annexes

Palette de couleur communale :

La palette de couleurs communale s'appuie sur celle du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, et propose les teintes suivantes :

Les fenêtres, volets et portes



Cette palette est disponible à l'adresse suivante :

http://cdn1_2.reseaudescommunes.fr/cities/1212/documents/vq5omdn7ismn7jf.pdf



Annexes

Palette de couleur communale :

La palette de couleurs communale s'appuie sur celle du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, et propose les teintes suivantes :

Les fenêtres, volets et portes



Cette palette est disponible à l'adresse suivante :

http://cdn1_2.reseaudescommunes.fr/cities/1212/documents/vq5omdn7ismn7jf.pdf



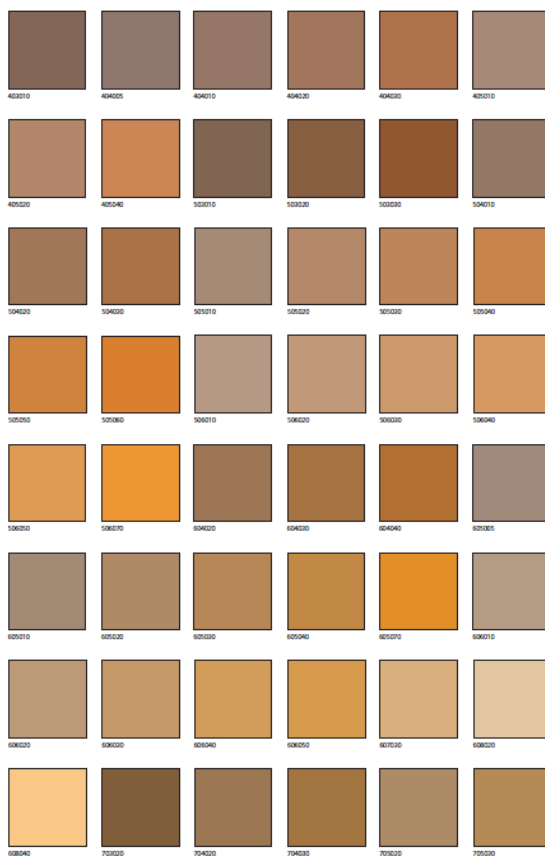
21_RP-091-219105798-20250206-DE2025_579_

Annexes

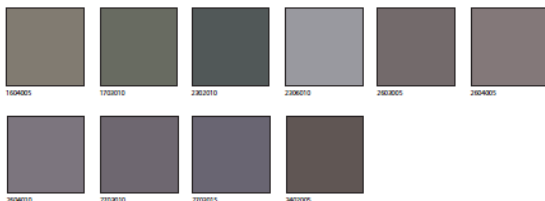
Palette de couleur communale :

La palette de couleurs communale s'appuie sur celle du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, et propose les teintes suivantes :

Les toitures



Tonalités des tuiles



Tonalités des ardoises

Cette palette est disponible à l'adresse suivante :

http://cdn1_2.reseaudescommunes.fr/cities/1212/documents/vq5omdn7ismn7jf.pdf



21_RP-091-219105798-2025 02 06-DE2025_579_