



Commune de la Ville du Bois

Révision du Plan Local d'Urbanisme

6. Règlement écrit

Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du
29/04/2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
A/ LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN TOUTES ZONES	11
1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	13
2/ EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	14
3/ DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES	18
4/ RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE	22
5/ RÈGLES DE STATIONNEMENT	27
6/ AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES	32
B/ LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE	33
1/ LES ZONES URBAINES	35
<i>UCV, centre-ville</i>	37
<i>UE, abords de la RN20</i>	48
<i>UR, résidentielle à dominante d'individuel</i>	58
<i>UAE, activités économiques</i>	72
<i>UEC, équipements</i>	83
2/ LA ZONE À URBANISER	92
<i>AUR, à urbaniser</i>	94
3/ LA ZONE NATURELLE	104
<i>N, naturelle</i>	106
DÉFINITIONS	115

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 La Ville-du-Bois.

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

1/ Les zones urbaines

UCV, centre-ville

UE, abords de la RN20

UR, résidentielle à dominante d'individuel

UAE, activités économiques

UEC, équipements

2/ la zone à urbaniser

AUr, projet rue des Prés

3/ Les zones naturelles

N, naturelle

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 UCV, UE et AUR sont complétés par des OAP sectorielles. Ainsi :

- Le règlement de la zone UCV est complété par l'OAP du centre-ville
- Le règlement de la zone UE est complété par l'OAP des abords de la RN20
- Le règlement de la zone AUr est complété par l'OAP rue des Prés

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 le Code de la santé publique 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.

• **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.

• **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.

- ***Accessibilité des personnes handicapées***

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code de 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.

- ***Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage***

Conformément à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le préfet de l'Essonne a adopté le nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage le 24 avril 2019. Il permettra la poursuite de la réalisation des équipements nécessaires pour accueillir les gens du voyage dans le département.

A l'échelle de CAPS, il est prescrit 1 aire de moyens passages de 50 places, 4 terrains familiaux de 24 places et 1 aire de grands passages de 150 places ouverte toute l'année.

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

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
- Hébergement hôtelier
- 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

Sauf indication contraire au chapitre 1 des dispositions spécifiques à chaque zone, l'ensemble de ces destinations et sous destinations est autorisé.

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 :

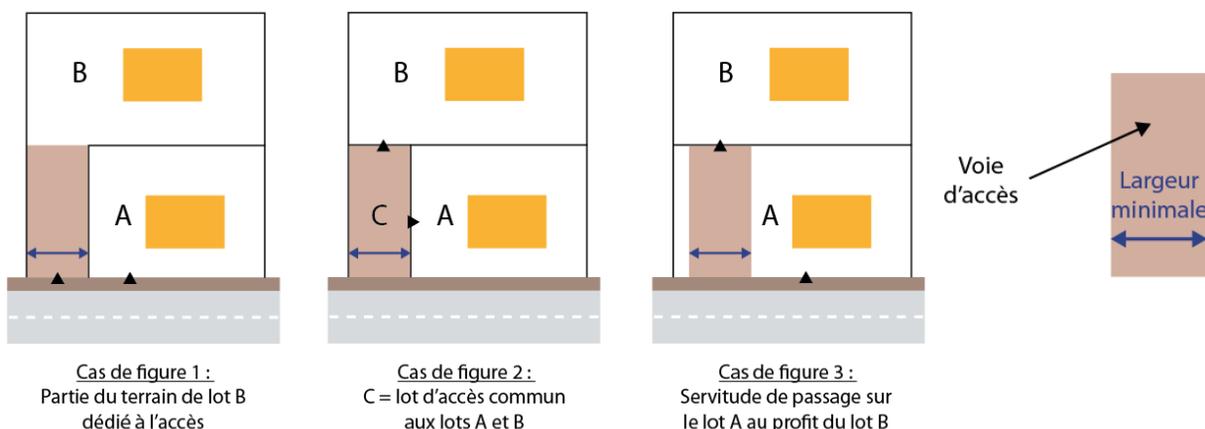
- Pour les accès desservant 1 logement : 3,50 mètres
- Pour les accès desservant 2 logements : 5 mètres
- Pour les accès desservant 3 logements et plus : 8 mètres

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.

La création des nouveaux accès devra au maximum être évitée sur la RN20 actuelle et future.

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



2/ Desserte par les réseaux :

2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de La Ville-du-Bois.

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 Assainissement

Le réseau d'assainissement collectif étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

2.3 Les eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

- Les eaux de vidange des piscines privées doivent être prioritairement infiltrées dans la parcelle. Si l'infiltration est impossible, alors ces vidanges devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales et non celui des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public.
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

2.4 Les eaux pluviales

Le principe est la gestion au terrain des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel. L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des terrains privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »).

Lors de la construction de logements collectif ou individuel, une réserve d'eau notamment destinée à l'arrosage des espaces verts devra être installée.

Exception :

Si l'infiltration totale au terrain n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés (55mm en 4h). En cas d'impossibilité technique d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, il est attendu à minima l'infiltration à la parcelle des pluies courantes (10 mm en 24h).

Ce volume de rétention est équipé d'un ouvrage de régulation en sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litres / s / ha.

2.5 lignes électriques à très haute tension et gestion de ces infrastructures

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

l'ensemble des aménagements et/ou constructions prévus à proximité des ouvrages de transport électrique devront tenir compte de la présence de ces ouvrages. Le gestionnaire de ces ouvrages (RTE) pourra être, pour ce faire consulté à l'adresse suivante : RTE – Groupe Maintenance Réseaux SUD-OUEST, 7, avenue Eugène Freyssinet, 78286 GUYANCOURT CEDEX.

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.

Enfin, de manière transversale, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

2.6 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

3/ Collecte des déchets et des ordures ménagères et encombrants

La gestion des déchets est de la compétence de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay. Les installations doivent être conformes au règlement du SIOM.

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets et des encombrants. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions à destination de logements, les locaux à conteneurs devront être dimensionnés afin de recevoir les différents conteneurs en fonction du nombre d'habitants de la construction.

Les containers ne doivent pas être visibles de la voie publique (hormis le jour de la collecte).

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. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du PLU.

- **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. À la Ville-du-Bois, la RN.20 est classée en catégorie 2, induisant une largeur affectée par le bruit de 250 mètres.

- **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 annexée au 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.

- **Inondations par remontée de nappe**

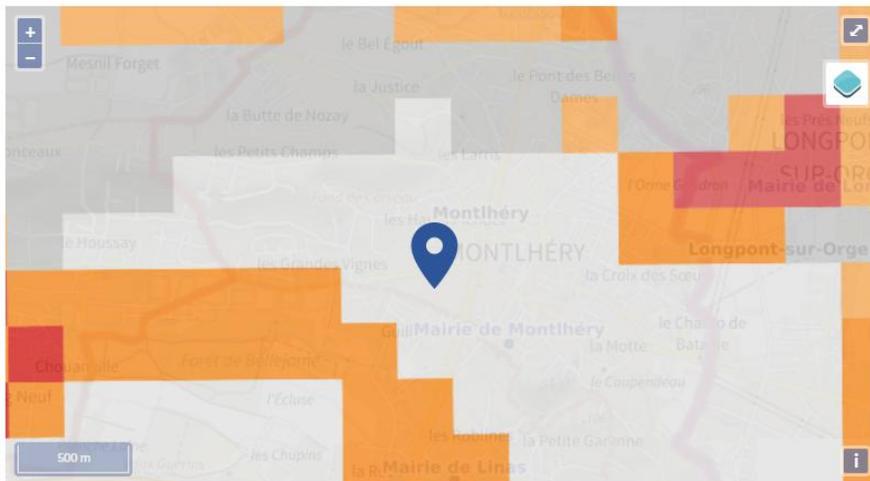
Un risque d'inondation par remontée de nappe est présent sur le territoire. On parle d'inondation par remontée de nappe lorsque l'inondation est provoquée par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol.

Pour limiter les conséquences de ces inondations il est recommandé :

- De réaliser une étude en cas de construction en sous-sol quand la profondeur de la nappe en période de très hautes eaux est proche de la surface (moins de 1 m)
- D'éviter la réalisation de sous-sol ou de prévoir une conception adaptée du bâtiment si l'étude confirme le risque.

Des informations complémentaires sont disponibles sur georisque.fr

Risques liés aux remontées de nappe



Légende :

	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE		Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE		Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

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. À l'intérieur des « espaces paysagers remarquables », seules sont autorisées des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

• **Les zones humides probables**

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe B (définie par la DRIEE) 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.

• **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.

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 (zones UAE, UEC, UR et N). Cette bande doit être enherbée. 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. La référence de ces plantes est importante notamment pour le quartier proche du Ruisseau Blanc.

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

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

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- **Les lisières**

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :

En dehors des sites urbains constitués :

Toute construction, est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique (plan de zonage). Toutefois, sont admis dans la marge des 50 mètres :

- la réfection des constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU,
- les bâtiments à destination agricole ou d’exploitation forestière.

À l’intérieur des sites urbains constitués :

Toute construction est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique (plan de zonage). Toutefois, sont admis dans la bande des 50 mètres :

- **la réfection des constructions existantes** à la date d’approbation du présent PLU,
- **les extensions des constructions existantes** à la date d’approbation du présent PLU, dans la limite de 20% de l’emprise au sol de la construction principale (possibilité maximale totale réalisées en une ou plusieurs fois) à compter de la date d’approbation du présent règlement,
- les équipements publics ou d’intérêt collectif,
- **les constructions, à condition qu’elles ne soient pas implantées en direction du massif et qu’elles ne dépassent pas le front d’urbanisation existant.** Toutefois, dans la configuration spécifique où les sites urbains constitués sont concernés par plusieurs lisières forestières qui se superposent, les constructions devront être implantées au plus proche de la voie,
- les constructions annexes.

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.

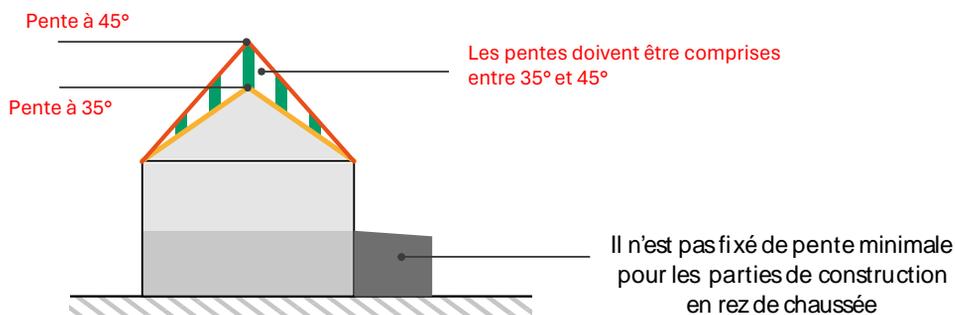
En conséquence les prescriptions ci-après sont applicables.

• **Les toitures**

Les toitures à pente et les toitures-terrasses sont autorisées.

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.



Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture ou en pignon.

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.

Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. En outre, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

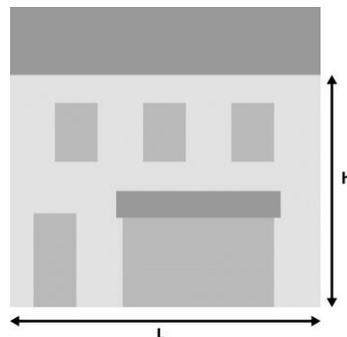
Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

• Les façades

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale (L) strictement supérieure à la hauteur (h) à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.

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.



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. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

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.

Les façades de locaux commerciaux et de services doivent être conçues en cohérence avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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 DISPOSITIONS GÉNÉRALES 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
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif ajouré ou non : grille, barreaudage ajouré ou lisse. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'une haie vive.

En vis-à-vis de la RN 20, les clôtures ne pourront présenter une hauteur supérieure à 1,5 mètre et devront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murs de soutènement.

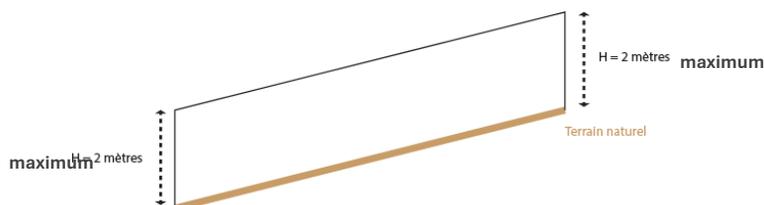
Les clôtures sur les limites séparatives

Les clôtures sur les limites séparatives devront être constituées d'une haie et/ou d'un grillage à mailles lâches 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.

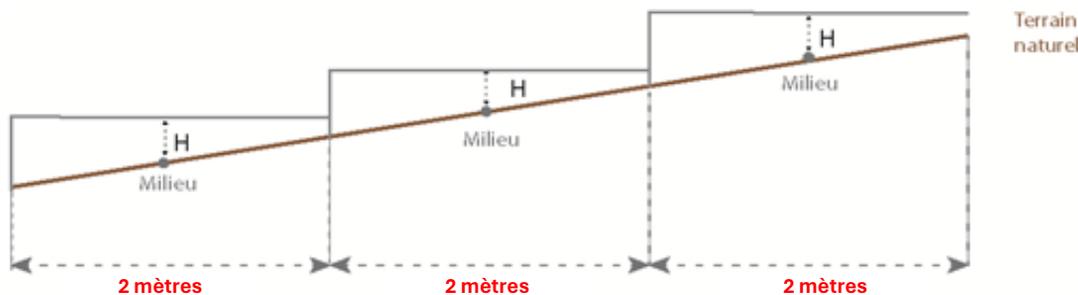
Les clôtures situées en lisière d'espaces boisés devront être constituées d'un grillage à maille ajourée doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et permettant le passage de la petite faune. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murs de soutènement.

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.

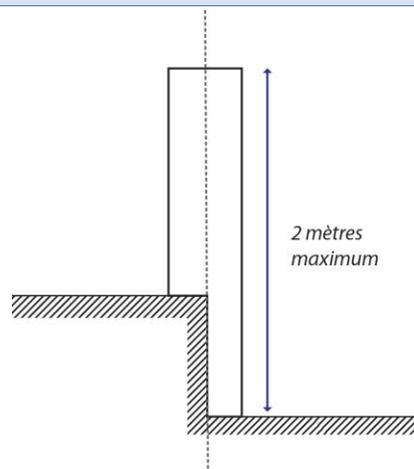


La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 2 mètres maximum, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.



LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES 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 enduits.

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 permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

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).

- **Les antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques sur les façades des constructions, doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'emprise publique.

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

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

- **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 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.

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

• *Les constructions à destination d'habitation*

Pour les **constructions à destination de logements**, il est imposé :

- **1 place pour 50 m²** de surface de plancher affectée au logement, avec un minimum de 2 places par logement, auxquelles on ajoutera 10 % pour les places visiteurs
- En zone UCVa, UCVB et UCVc il est demandé **1 place par tranche de 40m²** de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- En zone UE, il est demandé **1 place par tranche de 60m²** de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- En zone **Aur** il est demandé **un minimum d'une place par logement**. Des places visiteurs devront être prévues à l'échelle du projet.

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les constructions à destination d'hébergements, il est imposé **1 place par unité d'hébergement** (chambre d'étudiant ou logement senior par exemple).

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les opérations de plus de deux logements, il devra être réalisé **1 place visiteur** par tranche entamée de **10 logements**.

• *Les constructions à destination de bureaux*

Il est imposé la réalisation **d'1 place pour 55 m²** de surface de plancher maximum.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

• *Les constructions à destination de commerces et d'activités de service*

Il est imposé la réalisation **d'1 place pour 60 m²** de surface de plancher commerciale maximum.

Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UCV pour les commerces < 300 m²

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

• *Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat ou d'entrepôts :*

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- **1 place pour 100 m²** de surface de plancher affectée aux activités industrielles.
- **1 place pour 60 m²** de surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux
- **1 place pour 200 m²** de surface de plancher affectée aux activités de dépôts

• *Les équipements d'intérêt collectif et services publics*

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

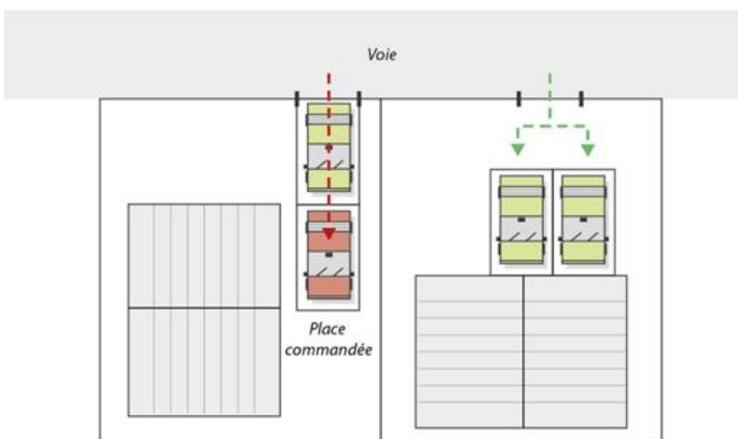
Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension inférieure à 25 m² de surface de plancher n'ayant pas pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles précédentes ne s'imposent pas.

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 des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a 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.

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites, à l'exception de place destinées à un même logement.



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.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES 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
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
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.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES 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	

Ces locaux devront être majoritairement situés en rez-de-chaussée des constructions.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon, pavés, structures alvéolaires végétalisées ou gravillonnées 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.

6

AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- **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**

À la date d'approbation du règlement, et au sens du présent règlement, dans le cadre d'une copropriété, la limite de chaque lot de copropriété a valeur de limite séparative y compris en cas de lot en jouissance (copropriétés en tantièmes).

B. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CHAQUE ZONE

1 Les zones urbaines

UCV, centre-ville

UE, abords de la RN20

UR, résidentielle à dominante d'individuel

UAE, activités économiques

UEC, équipements

2 La zone à urbaniser

AU, à urbaniser

3 La zone naturelle

N, naturelle

1. LES ZONES URBAINES

UCV, centre-ville

UR, résidentielle à dominante d'individuel

UE, abords de la RN20

UAE, activités économiques

UEC, équipements

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

PRÉSENTATION

La zone UCV correspond au centre-ville ancien, constitué sur le temps long d'une manière assez dense. Il s'agit d'une zone mixte, où il est distingué trois sous-secteurs :

- Un secteur UCVa correspondant à la rue des Cailleboudes, faubourg d'entrée de ville depuis la RN 20,
- Un secteur UCVb correspondant au secteur en mutation autour de la mairie ayant notamment fait l'objet d'une étude « centre-ville » ;
- Un secteur UCVc correspondant au tissu ancien dense, constitué aux abords de la Grande Rue.

Le règlement de cette zone vise à permettre une légère évolution de la forme urbaine tout en préservant les caractéristiques spécifiques à la morphologie urbaine du centre-ville.



1/ ZONES URBAINES : UCV

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Les annexes dans la limite de 12 m² . En UCVb et UCVc: A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à 6 logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
	Hébergement			
	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 500 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 500 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			
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			

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les 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.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

En UCvb et UCvc: A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à **6 logements** devront comprendre au moins **30 %** de logements locatifs sociaux.

1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

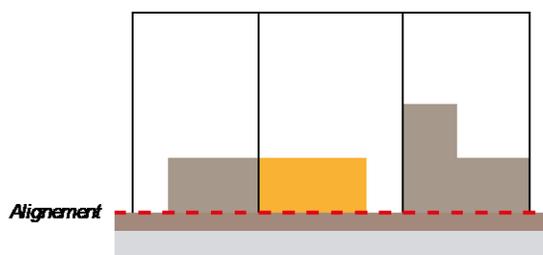
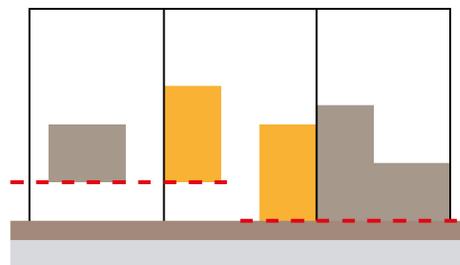
En cas de retrait, celui-ci sera d'une distance similaire aux constructions voisines existantes dans un souci de cohérence de composition urbaine et paysagère.

Pour les constructions le long de la Grande Rue :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie. Des implantations différentes, en particulier des décrochements ou des redents, sont toutefois admises en raison du parti architectural, de la configuration du terrain, ou dans un souci de composition avec une construction voisine.

Pour les constructions le long du Chemin des Érables :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **6 mètres**.



Schémas informatifs

Sont admis dans la marge de retrait les aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

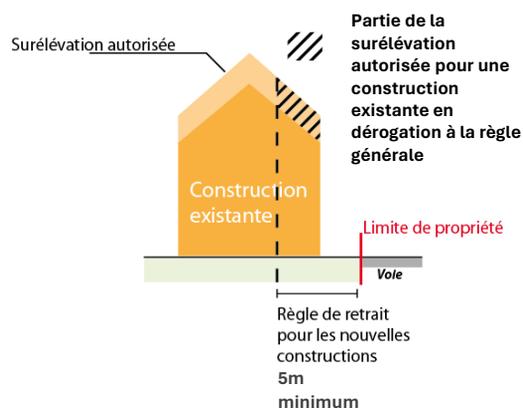
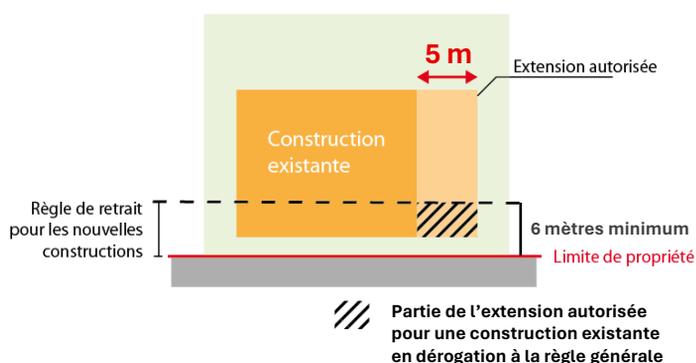
Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025).

Sont également autorisés les constructions annexes de moins de **12 m²** et dont la hauteur ne dépasse pas **3,5 mètres** au point le plus haut, les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics.

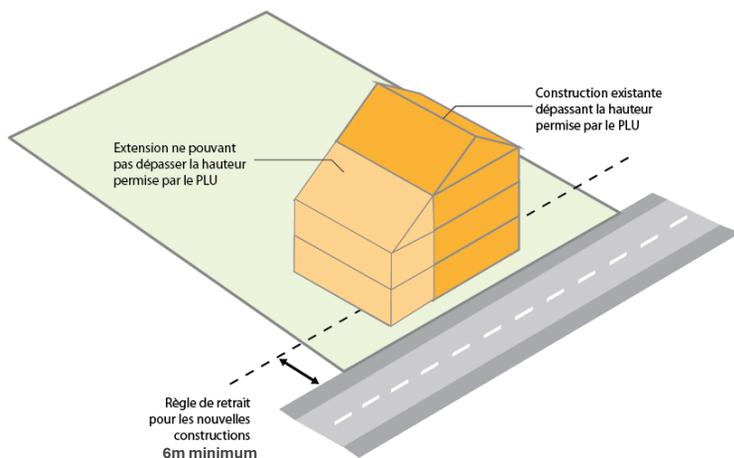
1/ ZONES URBAINES : UCV

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) édiflée dans la marge de retrait par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. L'extension en longueur ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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



Pour les constructions implantées en retrait de la voie :

Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, les constructions doivent être implantées en retrait de la voie d'adressage (accès principal à la construction), avec une distance minimum de **5 mètres** (6 mètres si la construction donne sur le Chemin des érables). En vis-à-vis de l'autre voie, la règle de retrait par rapport aux limites séparatives est appliquée.

Dans le cas d'un terrain à l'angle de deux voies, le recul minimum de **5 mètres** (6 mètres si la construction donne sur le Chemin des érables) n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie, la règle de retrait par rapport aux limites séparatives est appliquée.

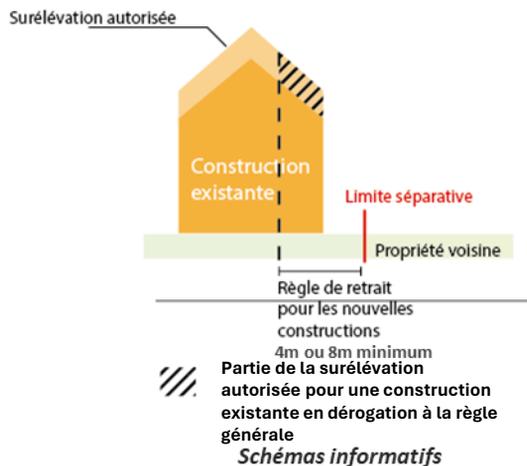
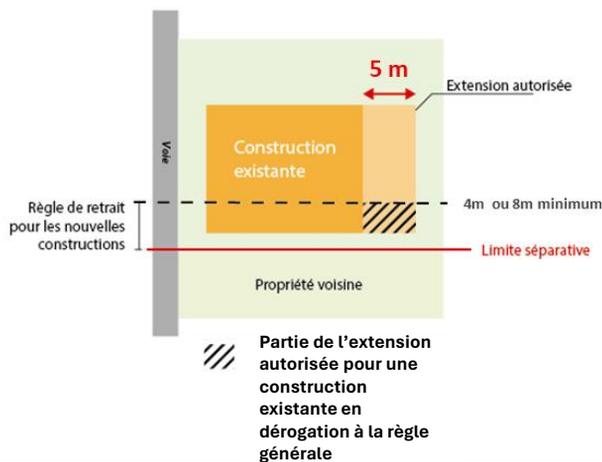
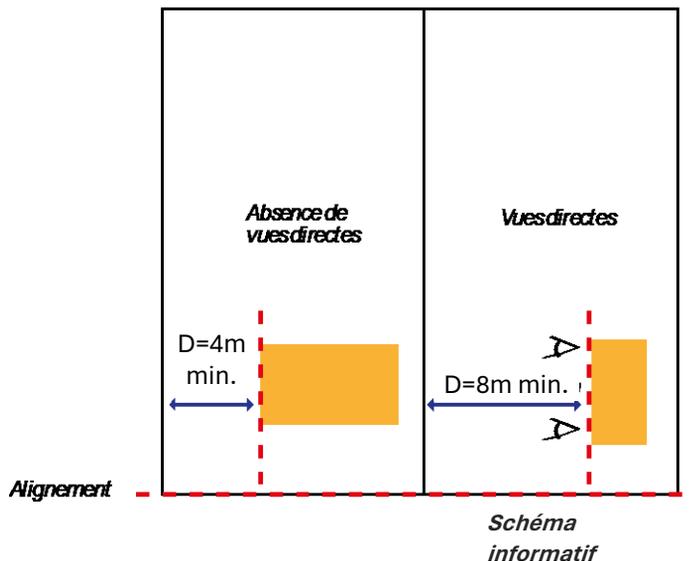
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, La règle minimum de retrait est la suivante :

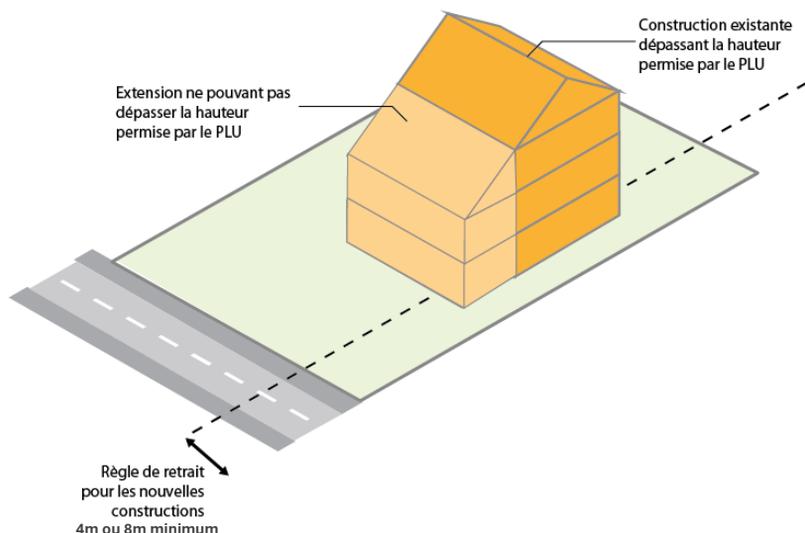
- Une distance minimum de **8 mètres**, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite ;
- Une distance minimum de **4 mètres**, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite
- Dans le cas d'une extension de type véranda, jardin d'hiver en rez-de-chaussée, comportant ou non des vues directes, le retrait est de **2,5 mètres** minimum.
- Une distance minimum de **8 mètres**, pour les constructions ou extensions de construction en vis-à-vis de la limite du fond de terrain ;
- Une distance minimum de **8 mètres**, pour les constructions ou extensions de construction en vis-à-vis des limites séparatives ou du fond de terrain limitrophes à la zone UR.

En toutes zones, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) édifée 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 dépasser **5 mètres** de linéaire.



1/ ZONES URBAINES : UCV

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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.



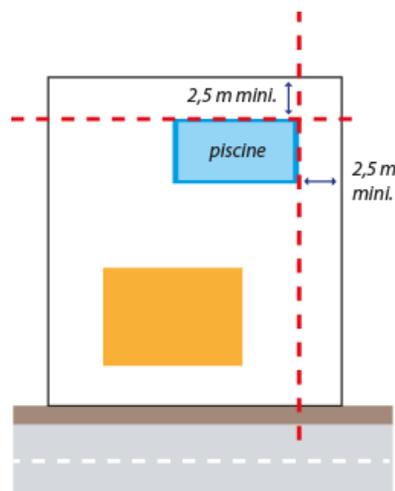
Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

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 (29/04/2025).

Les constructions annexes limitées à **12 m²** d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les limites séparatives (latérales et/ou de fond de terrain) ou en retrait.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à **2,5 mètres** de la limite séparative et fond de terrain.

Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives.

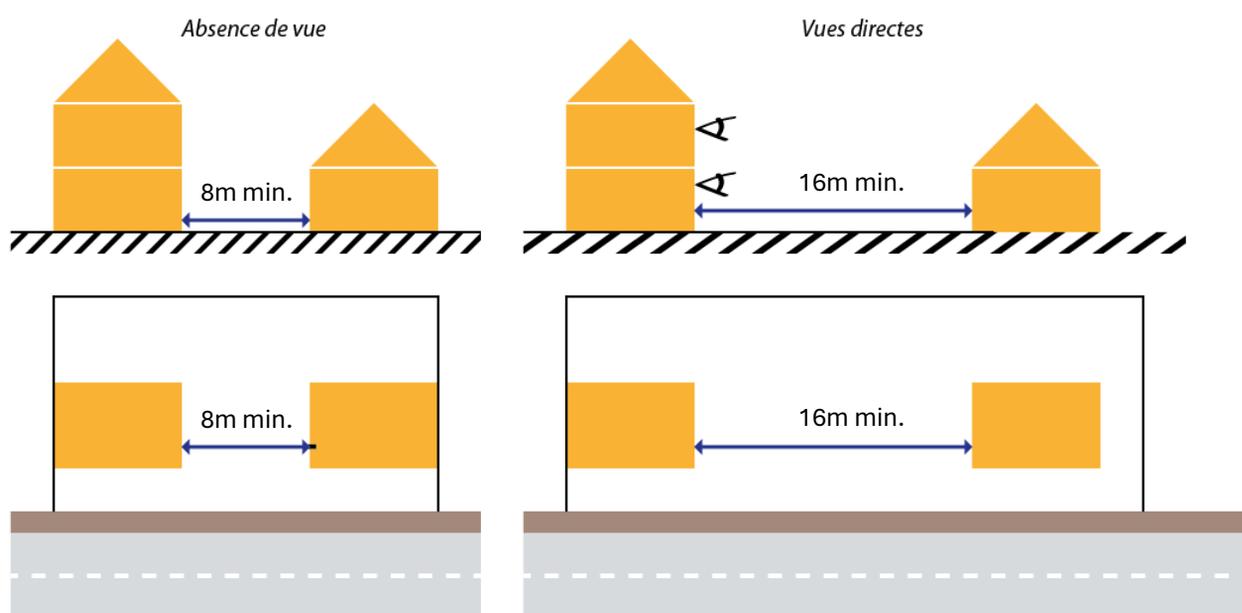


1/ ZONES URBAINES : UCV

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** si aucune des constructions en vis-à-vis ne comportent des vues directes ;
- **16 mètres** dès lors qu'une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues directes.



Schémas informatifs

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

Ces règles ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes, les constructions annexes étant limitées à **12 m²** d'emprise au sol et à **3,5 mètres** de hauteur au point le plus haut.

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 (29/04/2025).

1/ ZONES URBAINES : UCV

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

En zones UCVc et UCVb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%** de la superficie de l'unité foncière.

En zone UCVa :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à **12 m²** par unité foncière.

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

Lorsque qu'une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU (29/04/2025) 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.

5/ La hauteur des constructions :

En zone UCVc :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- **7 mètres** à l'égout du toit ;
- **11 mètres** au faîtage ;
- **7 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses

En zones UCVa et UCVb :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- **12 mètres** au faîtage ou point le plus haut ;
- **9 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses ou à l'égout du toit.

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à une limite séparative constituant une limite avec la zone UR, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

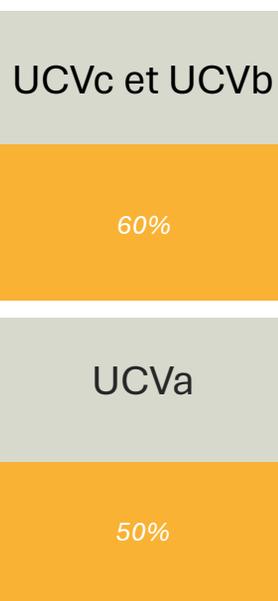
- **6 mètres** à l'égout du toit ;
- **9 mètres** au faîtage ;
- **7 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses

Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (29/04/2025), une surélévation **de 50 cm** de la construction est admise.

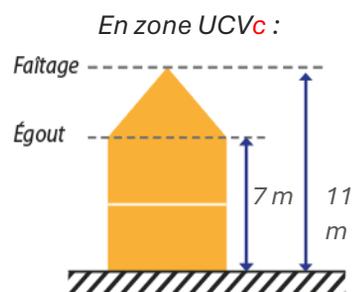
Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de **20 cm par niveau**.

Les dispositifs participant à la production d'énergie renouvelables ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

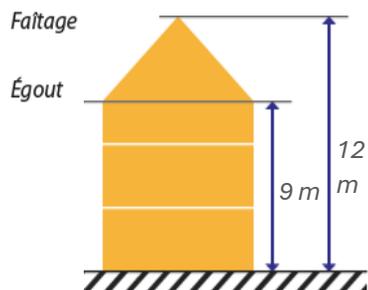
Les constructions annexes, dont l'emprise au sol n'excède pas **12 m²**, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3,5 mètres.



Schémas informatifs



En zones UCVa et UCVb :



Schémas informatifs

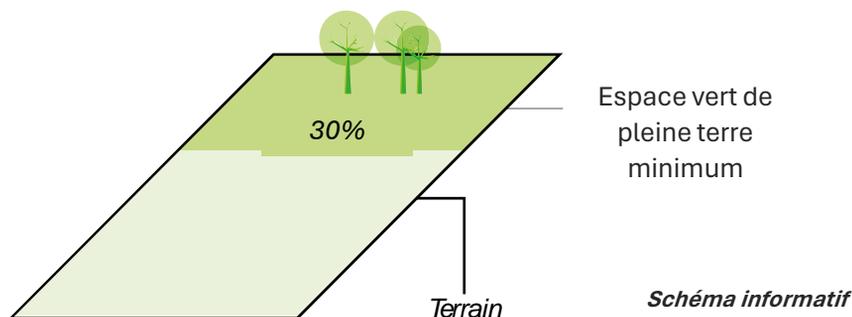
2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

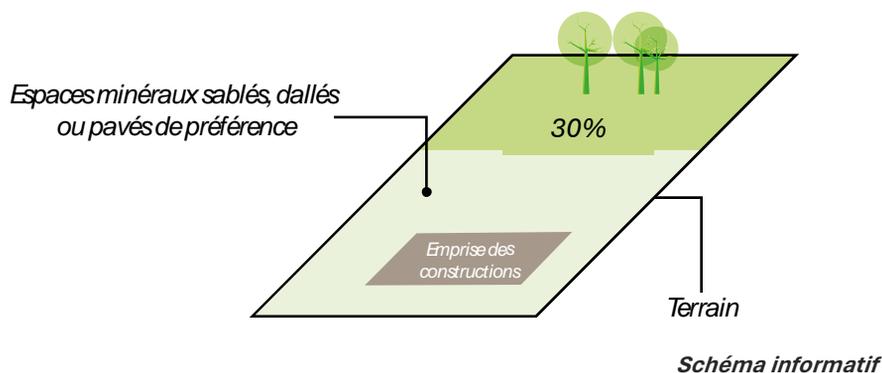
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Une part de **30% minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre (hors stationnement et accès).

Il est exigé la **plantation d'un arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 200 m² de pleine terre**.



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute 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).



PRÉSENTATION

La zone UE correspond aux secteurs à proximité de la RN 20. Il s'agit d'une zone de renouvellement urbain, devant permettre de procéder à une requalification des abords de la RN 20 suivant le Plan directeur. Alors que le secteur est aujourd'hui constitué d'un tissu urbain hétérogène et en mutation, il doit être permis la création d'un boulevard urbain mixte.



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			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à une surface de plancher de 1 000 m ² devront comprendre au moins 50 % de logements locatifs sociaux.
	Hébergement			
	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 500 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 500 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 500 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			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Centre de congrès et d'exposition			
	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			

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les 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

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Outre les destinations ciblées dans le tableau des destinations, sont également autorisées sous conditions :

A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements supérieures à une surface de plancher de 1 000 m² devront comprendre au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

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

La règle est différente en fonction de la voie sur laquelle donne la construction :

Sur la RN 20 :

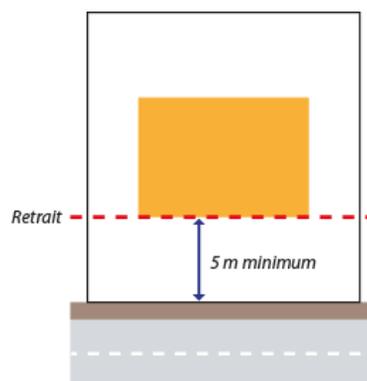
Les constructions doivent à **minima** être implantées suivant le retrait indiqué par le schéma directeur de la RN20 et reporté sur le plan de zonage. **Un retrait par rapport à l'alignement des futures emprises de ladite voie d'une distance minimale de 5 mètres est autorisé.**

Sur la voie des Postes :

Les constructions doivent être implantées **en retrait** de la voie, avec une distance minimum de **5 mètres**.

Sur les autres voies :

Les constructions peuvent être implantées à **l'alignement** ou **en retrait** de la voie. En cas de retrait, celui-ci sera d'une distance minimale de **5 mètres**.



**Schéma
informatif**

Sont admis dans la marge de retrait les aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

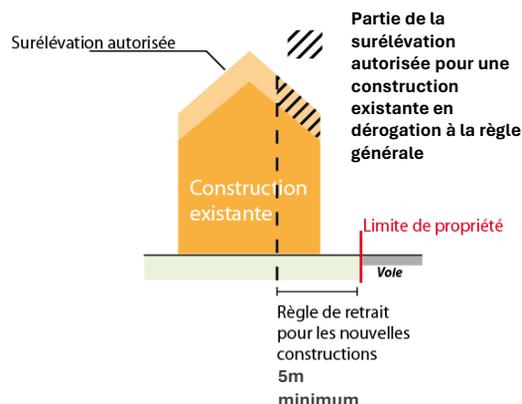
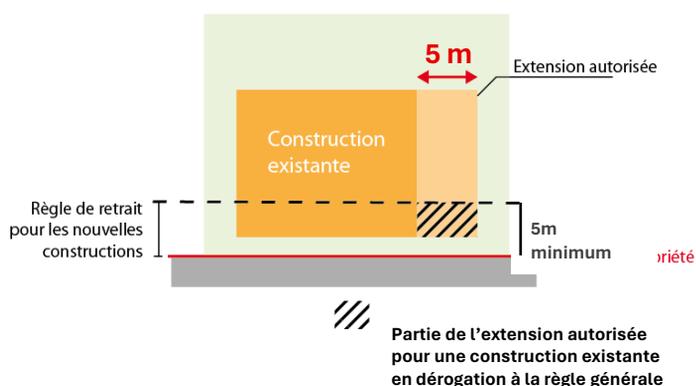
Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025).

Sont également autorisés les constructions annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut, les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics.

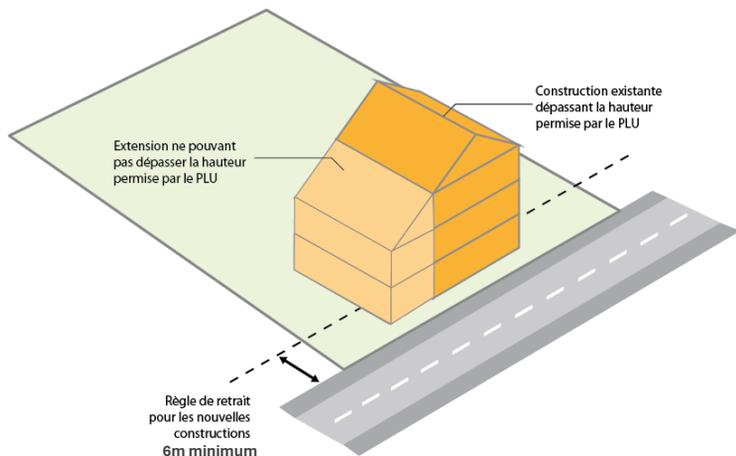
1/ ZONES URBAINES : UE

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) édifée dans la marge de retrait par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. L'extension en longueur ne pourra pas dépasser **5 mètres de linéaire**.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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

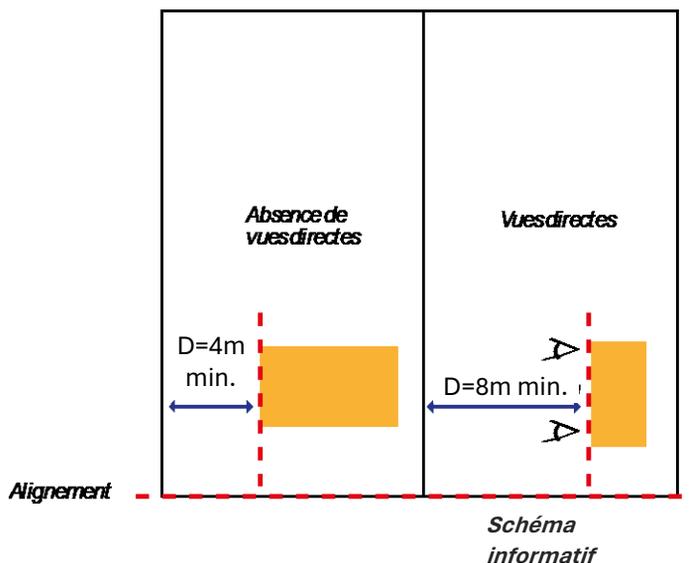


2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

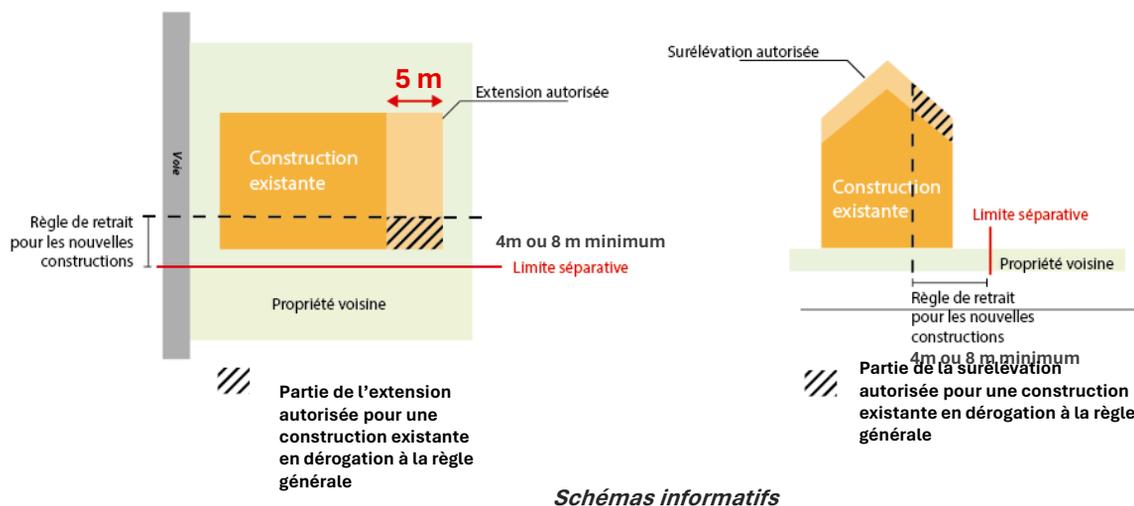
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la règle minimum est la suivante :

- Une distance minimum de **8 mètres**, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite ;
- Une distance minimum de **4 mètres**, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite

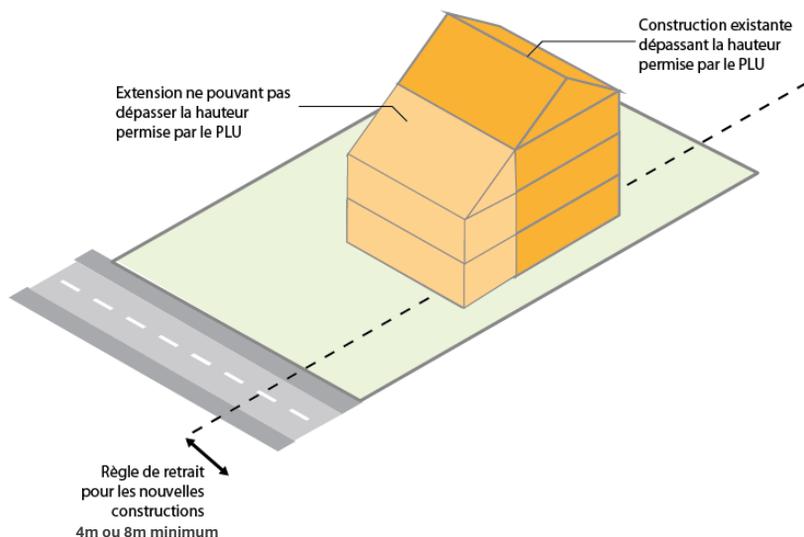


En toutes zones, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) édictée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition qu'elles ne réduisent par la marge de retrait existante. L'extension en longueur ne pourra pas dépasser **5 mètres** de linéaire.



1/ ZONES URBAINES : UE

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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.

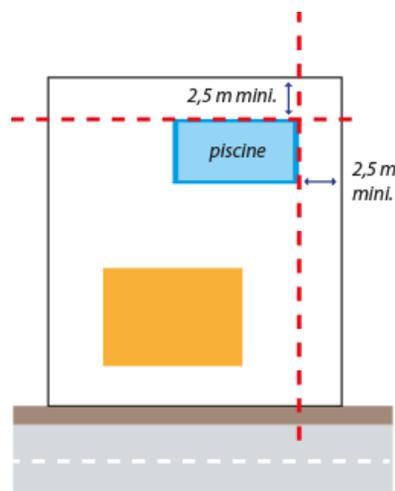


Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

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 (29/04/2025).

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de terrain.

Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives.

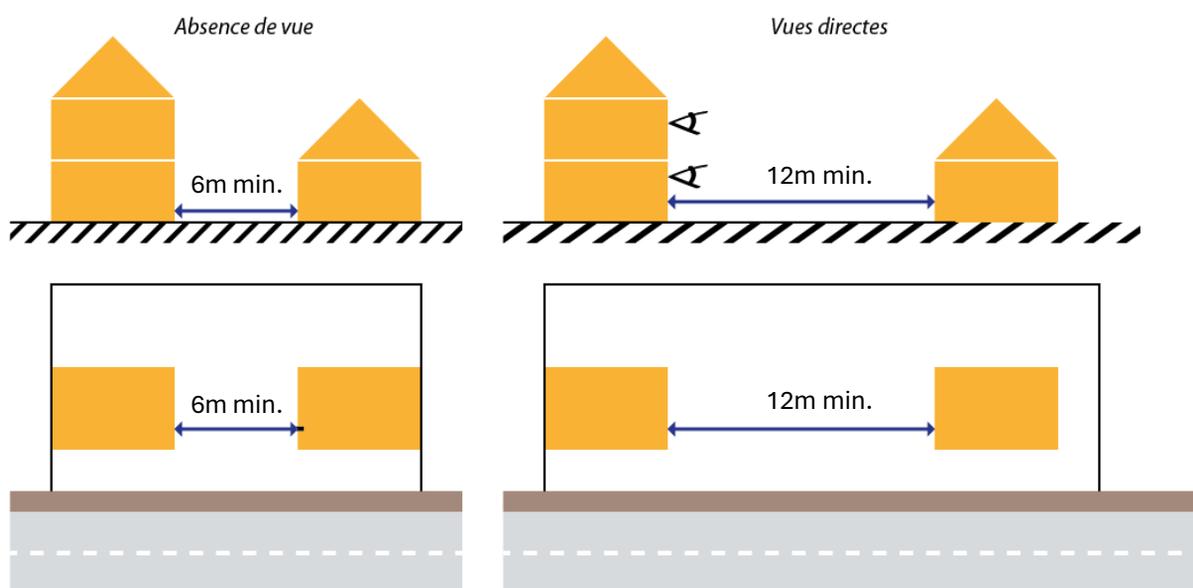


1/ ZONES URBAINES : UE

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 :

- **6 mètres** si aucune des constructions en vis-à-vis ne comportent des vues directes ;
- **12 mètres** dès lors qu'une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues directes.



Schémas informatifs

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

Ces règles ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

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 (29/04/2025).

1/ ZONES URBAINES : UE

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %** de la superficie de l'unité foncière.

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



Schémas informatifs

5/ La hauteur des constructions :

Hauteurs maximales des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée de manière à créer un épannelage entre la voie des Postes et la RN20.

Dans une bande de **30 mètres** de profondeur comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la rue des Postes la hauteur maximale est fixée à **9,5 mètres**.

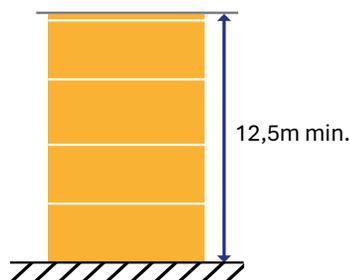
Au-delà de la bande de 30 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie des Postes et jusqu'à une profondeur de **50 mètres**, la hauteur maximale est fixée à **12,5 mètres**.

Au-delà de la bande de **50 mètres** de profondeur comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie des Postes la hauteur maximale est fixée à **16,5 mètres**.

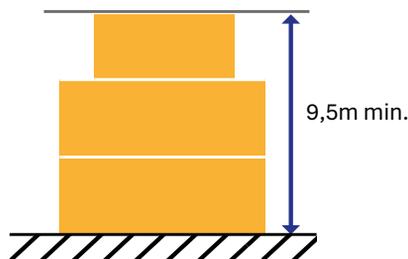
Les dispositifs participant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Il est précisé que, dans cette zone, en cas de terrain présentant un dénivelé, la hauteur sera calculée par rapport à la cote la plus haute du terrain d'emprise de la construction.

Règle générale :



En vis-à-vis de la voie des Postes et le long du linéaire identifié sur le plan de zonage en limite avec la zone UR2, dans une bande de 30 m de profondeur depuis la voie :



Schémas informatifs

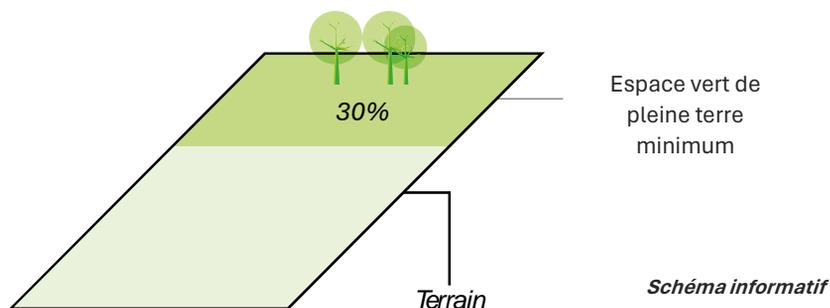
2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

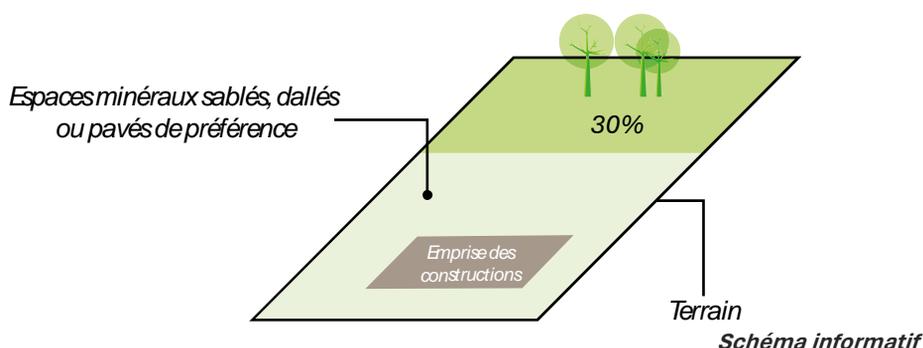
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Une part de **30% minimum** de la superficie des espaces libres de toute construction doit être conservée en espace vert de pleine terre (hors stationnement et accès véhicules).

Il est exigé la **plantation d'un arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 200 m² de pleine terre**.



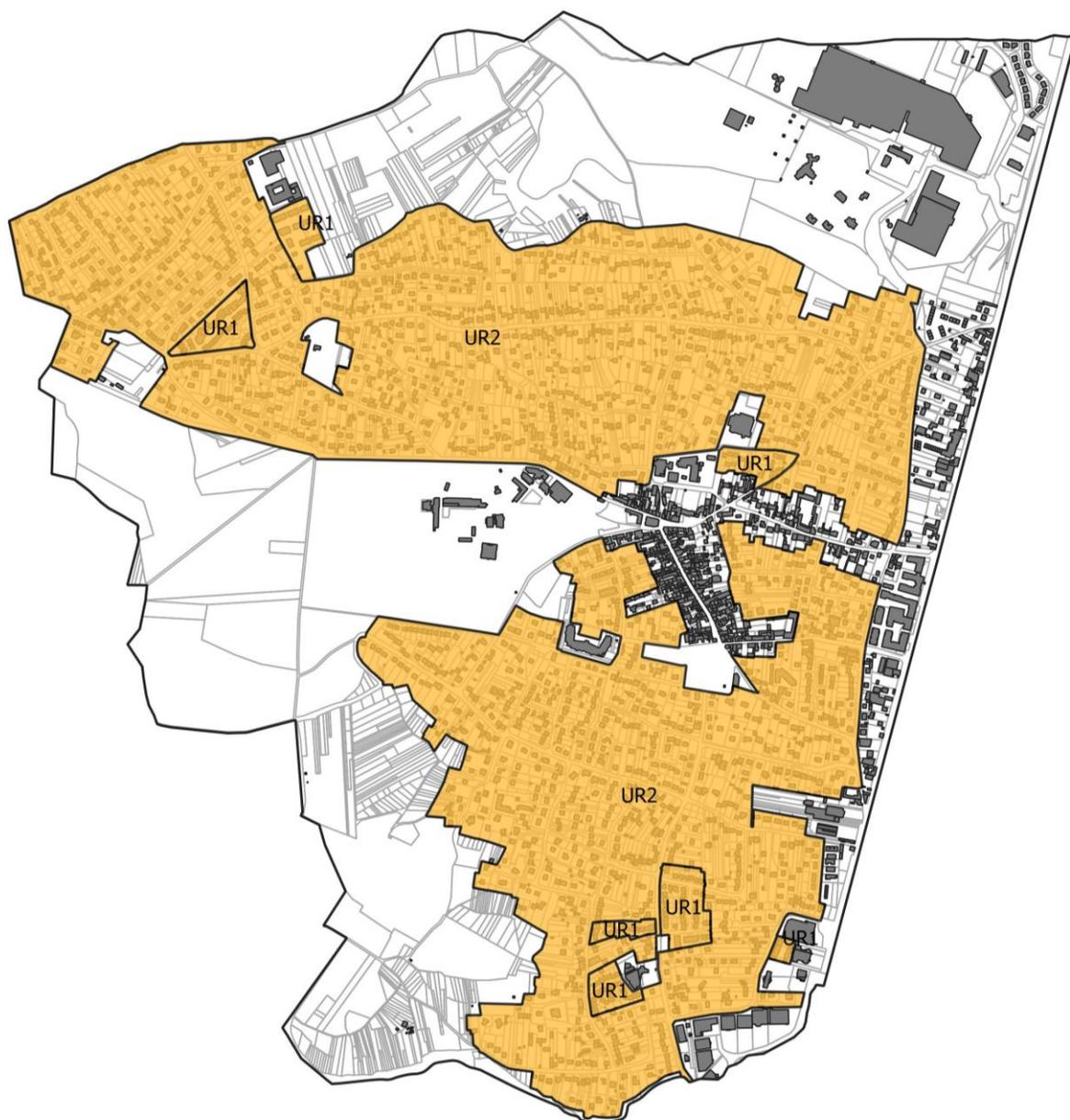
Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement), les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés (ces espaces,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



1/ ZONES URBAINES : UR

PRÉSENTATION

La zone UR correspond à l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire. Deux secteurs sont identifiés: la zone UR1 qui correspond aux quartiers d'habitat individuel organisé ou sous forme d'opérations d'ensemble, et la zone UR2 qui correspond aux quartiers d'habitat individuel spontané. Il s'agit de maintenir leur forme urbaine actuelle tout en permettant l'évolution des logements et la réalisation de nouveaux logements.



1/ ZONES URBAINES : UR

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements comprenant plus de 5 logements doivent intégrer une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux. Les annexes dans la limite de 12 m²
	Hébergement			
	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 200 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 200 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 200 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			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Centre de congrès et d'exposition			
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de cultes			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Autres équipements recevant du public			
	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les 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.

1 **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

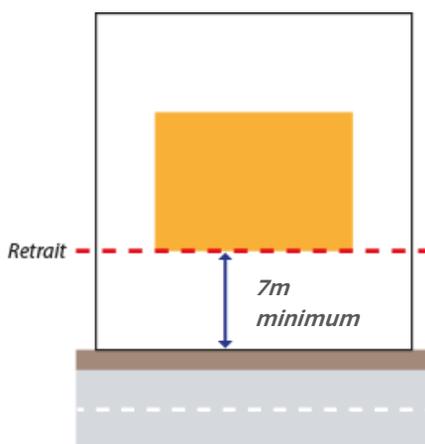
• *Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots*

En dérogation à l'article R151-21 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 présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **7 mètres**.

Lorsqu'un terrain est longé par trois voies ou emprises publiques, une implantation à l'alignement est possible sur deux voies ou emprises publiques.



**Schéma
informatif**

Sont admis dans la marge de retrait les aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

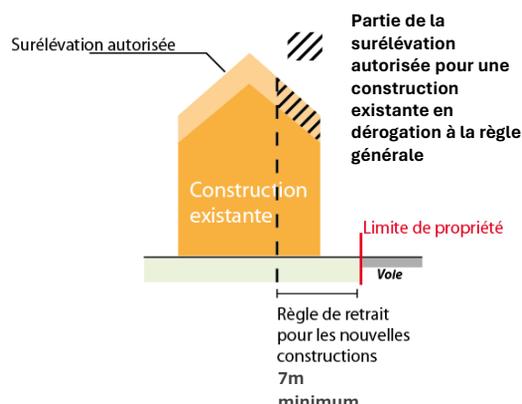
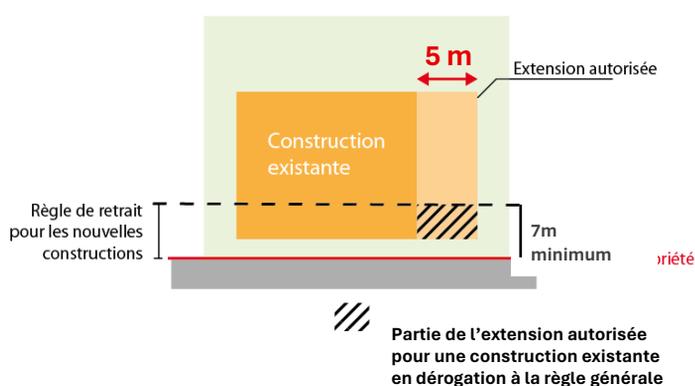
Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025).

Sont également autorisés les constructions annexes de moins de **12 m²** et dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut, les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics.

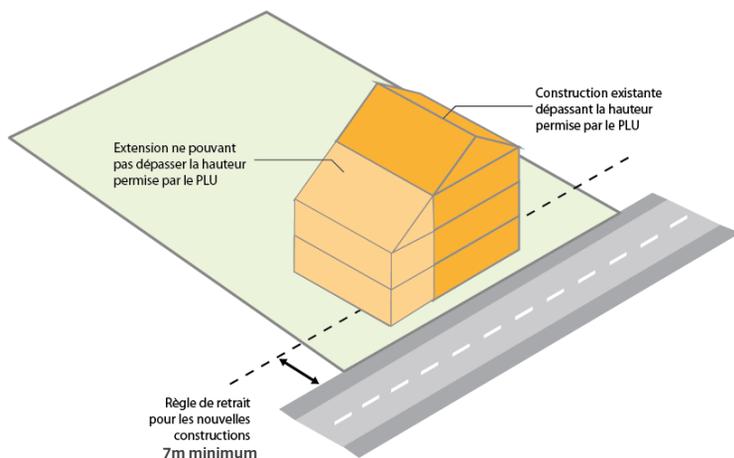
1/ ZONES URBAINES : UR

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) éditée dans la marge de retrait par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. L'extension en longueur ne pourra pas dépasser **5 mètres** de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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



Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, les constructions doivent être implantées en retrait de la voie d'adressage (accès principal à la construction), avec une distance minimum de **7 mètres**. En vis-à-vis de l'autre voie, la règle de retrait par rapport aux limites séparatives est appliquée.

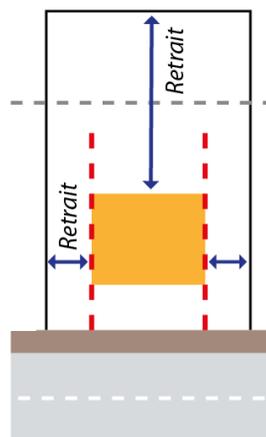
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les terrains créés suite à la date d'approbation du PLU (29/04/2025)

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

La règle minimum de retrait est la suivante :

- Une distance minimum de **2,5 mètres** sur une des limites séparatives, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite ;
- Une distance minimum de **8 mètres**, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite.
- Une distance minimum de **10 mètres par rapport à la limite de fond de terrain.**



Schémas informatifs

1/ ZONES URBAINES : UR

Pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU (29/04/2025) les dispositions particulières suivantes s'appliquent :

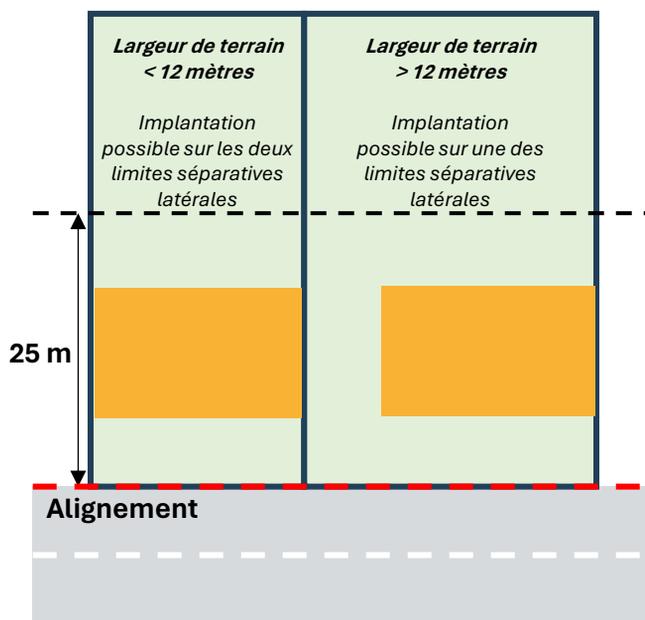
- **Les terrains dont la largeur en vis-à-vis de l'alignement est inférieure à 12 mètres :** Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales ;
- **Les terrains dont la largeur en vis-à-vis de l'alignement est supérieure à 12 mètres :** Les constructions doivent être implantée en retrait d'au moins une des limites latérales.

En cas de retrait, la distance est la suivante :

- **8 mètres**, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite ;
- **1,5 mètre**, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite.

En cas d'implantation en limite séparative, une implantation sur le pignon mitoyen (si existant) doit être privilégiée.

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en retrait **de la limite de fond de terrain** avec un minimum de **8 mètres**.



Schémas informatifs

Pour tout terrain (existant ou créés) : Implantation des constructions au-delà de la bande de **25 mètres** depuis la rue :

Les **nouvelles constructions** doivent être implantées en **retrait** des limites séparatives.

La règle minimum de retrait est la suivante :

- Une distance minimum de **8 mètres**, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite ;
- Une distance minimum de **4 mètres**, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite ;

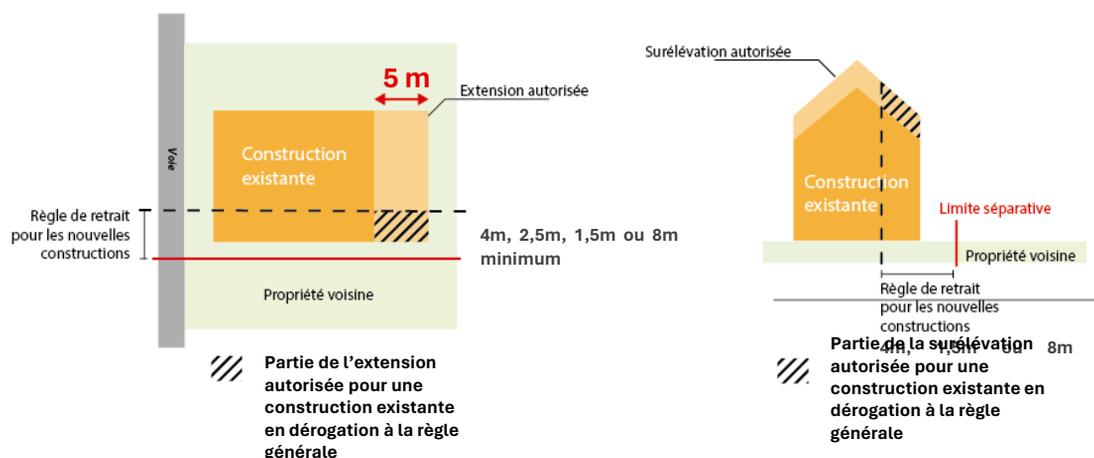
Dispositions particulières :

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) réalisées à rez-de-chaussée sous la forme de véranda peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour l'installation des carports et des charreteries.

1/ ZONES URBAINES : UR

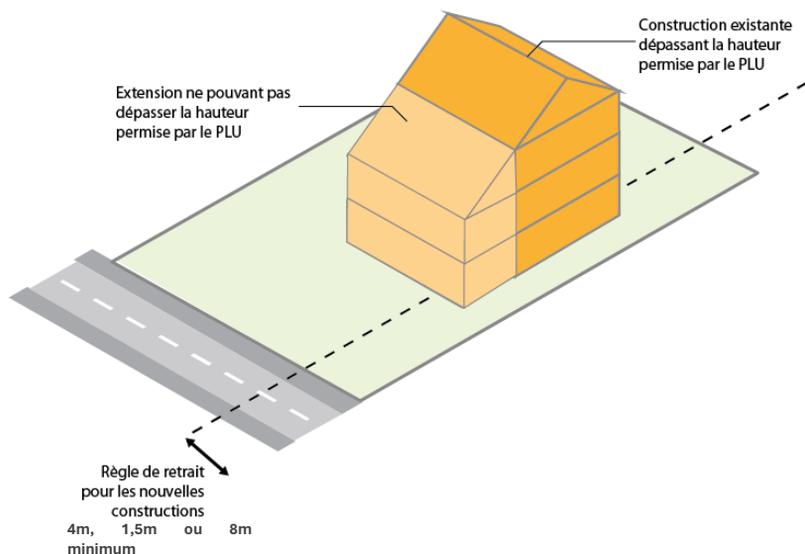
En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) éditée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition qu'elles ne réduisent pas la marge de retrait existante. L'extension en longueur ne pourra pas dépasser **5 mètres** de linéaire.



Schémas informatifs

1/ ZONES URBAINES : UR

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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.



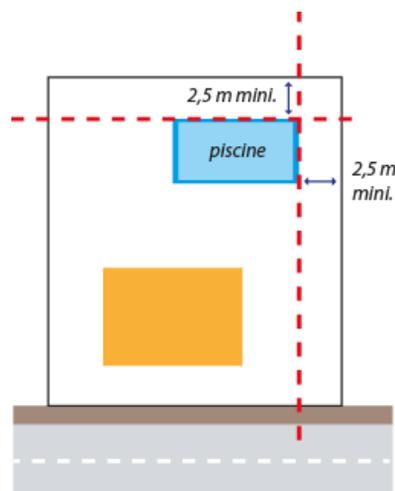
Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

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 (29/04/2025).

Les constructions annexes limitées à **12 m²** d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les limites séparatives (latérales et/ou de fond de terrain) ou en retrait.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à **2,5 mètres** de la limite séparative et fond de terrain.

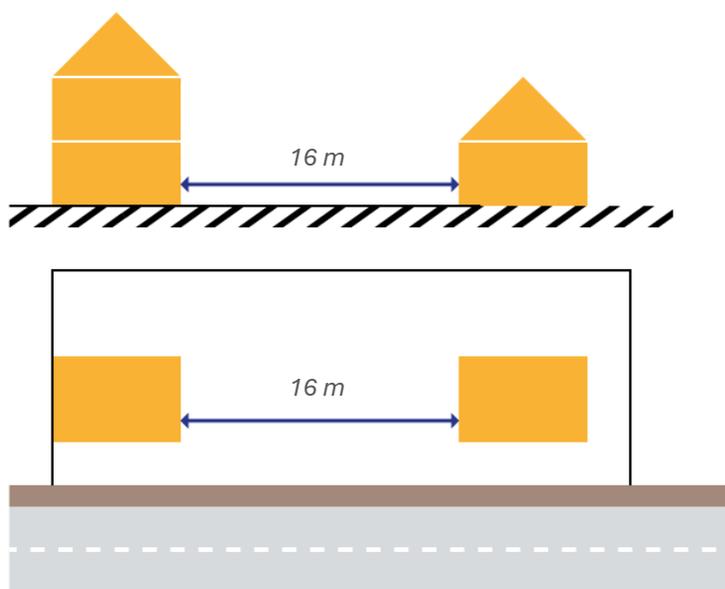
Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives.



1/ ZONES URBAINES : UR

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**.



*Schémas
informatifs*

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

Ces règles ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes, les constructions annexes étant limitées à **12 m²** d'emprise au sol à 3 mètres de hauteur au point le plus haut.

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 (29/04/2025).

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

En zone UR1 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

Chaque construction isolée dispose d'une emprise maximum limitée à **200 m²**.

En zone UR2 :

Dans une bande d'implantation de **25 mètres** :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **25%** de la superficie de l'unité foncière.

Chaque construction isolée dispose d'une emprise maximum limitée à **200 m²**.

Au-delà de la bande d'implantation de **25 mètres** :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

Chaque construction isolée dispose d'une emprise maximum limitée à **100 m²**

Lorsque qu'une *construction principale* existante à la date d'approbation du présent PLU (29/04/2025) ne respecte pas la règle générale de l'emprise au sol, son extension est admise dans la limite de **20 m² d'emprise au sol** en rez-de-chaussée uniquement, sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver une non-conformité avec les autres règles.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à **12 m²** par unité foncière.

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

1/ ZONES URBAINES : UR

5/ La hauteur des constructions :

Les règles de hauteur sont différentes selon qu'elles se situent :

- Dans une bande de **25 mètres** à partir de l'alignement ;
- Au-delà de la bande de **25 mètres** à partir de l'alignement.

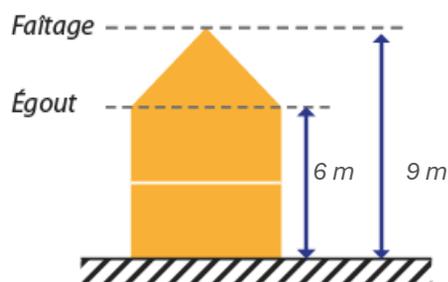
La hauteur des constructions, dans la bande des **25 mètres**, ne doit pas excéder :

- **6 mètres** à l'égout du toit ;
- **9 mètres** au faîtage ;
- **7 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses

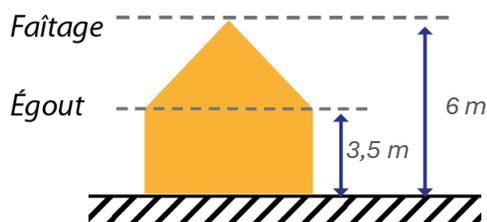
La hauteur des constructions, au-delà de la bande des **25 mètres**, ne doit pas excéder :

- **3,5 mètres** à l'égout du toit ;
- **6 mètres** au faîtage ;
- **4,5 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses

Dans la bande des **25 mètres**
mètres :



Au-delà de la bande des
mètres :



Schémas informatifs

Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (29/04/2025), 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**.

Les dispositifs participant à la production d'énergie renouvelables ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Les constructions annexes, dont l'emprise au sol n'excède pas **12 m²**, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3,5 mètres.

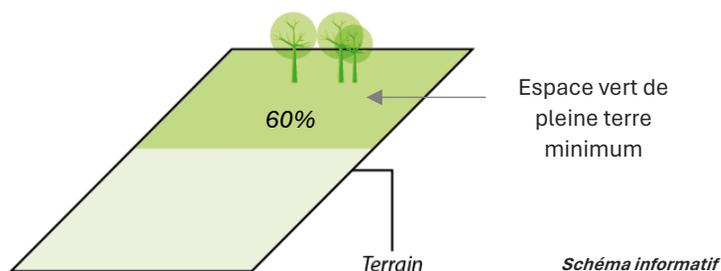
2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

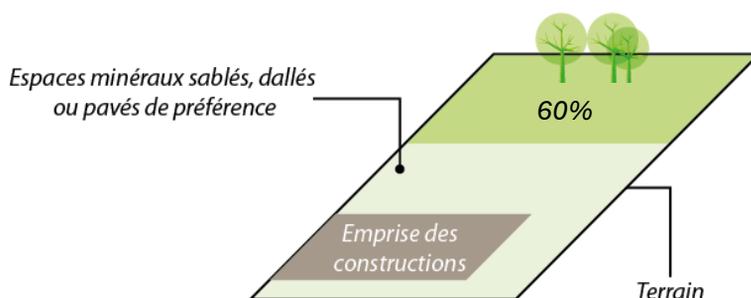
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Il est exigé la **plantation d'un arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 200 m² de pleine terre**.

Une part de **60% minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre (hors stationnement et accès).



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute 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).



Espaces paysagers remarquables

Dans les espaces considérés comme « espaces paysagers remarquables » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction principale est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'Urbanisme.

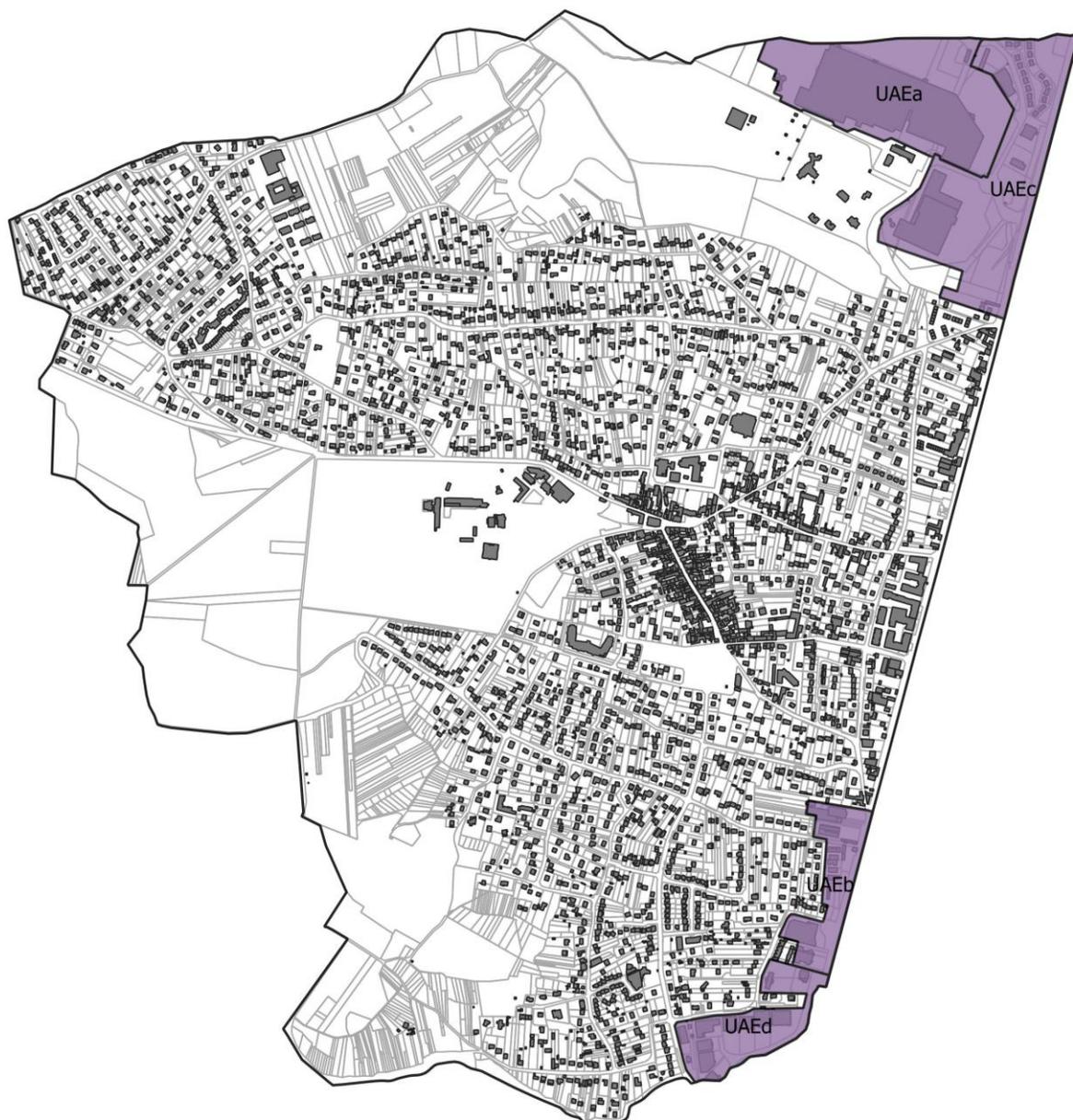
1/ ZONES URBAINES : UAE

PRÉSENTATION

La zone UAE correspond à l'ensemble des secteurs urbains destinés à l'accueil d'activités économiques.

Au sein de cette zone, on distingue quatre sous-secteurs en fonction des types d'activités présentes :

- la zone UAEEa accueillant des constructions commerciales,
- la zone UAEEb accueillant des activités artisanales, industrielles, commerciales, de service et bureaux en bordure de la RN 20,
- la zone UAEEc accueillant des activités commerciales et de service (hôtellerie et restauration),
- la zone UAEEd accueillant des activités commerciales, artisanales, de services ou des bureaux.



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			sous condition d'être directement liées à une construction autorisée dans la zone (logement de gardien, de fonction)
	Hébergement			
	Artisanat et commerce de détail		Dans les autres secteurs	EN UAEEa, sous condition de dispose d'une surface de plancher de 400 m ² minimum.
	Restauration	UAEB	Dans les autres secteurs	
	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			sous condition d'être directement liées au fonctionnement de constructions à destination d'artisanat, de commerce ou d'industrie.
	Bureau			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			
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 culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les 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.

Par ailleurs, au sein du secteur UAEd, les techniques de construction doivent être adaptées pour tenir compte du caractère hydromorphe des sols.

1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

La règle est différente pour les constructions en bordure de la RN 20 :

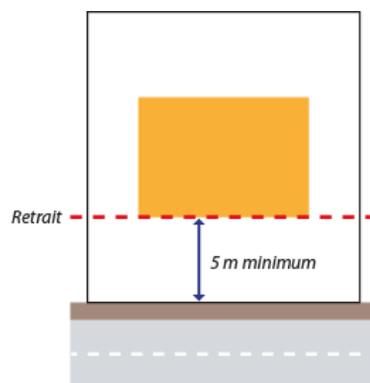
En bordure de la RN 20 :

Sur la RN 20 :

Les constructions doivent à **minima** être implantées suivant le retrait indiqué par le schéma directeur de la RN20 et reporté sur le plan de zonage. **Un retrait par rapport à l'alignement des futures emprises de ladite voie d'une distance minimale de 5 mètres est autorisé.**

En bordure des autres voies que la RN 20 :

Les constructions doivent être implantées **en retrait** de la voie, avec une distance minimum de **5 mètres**.



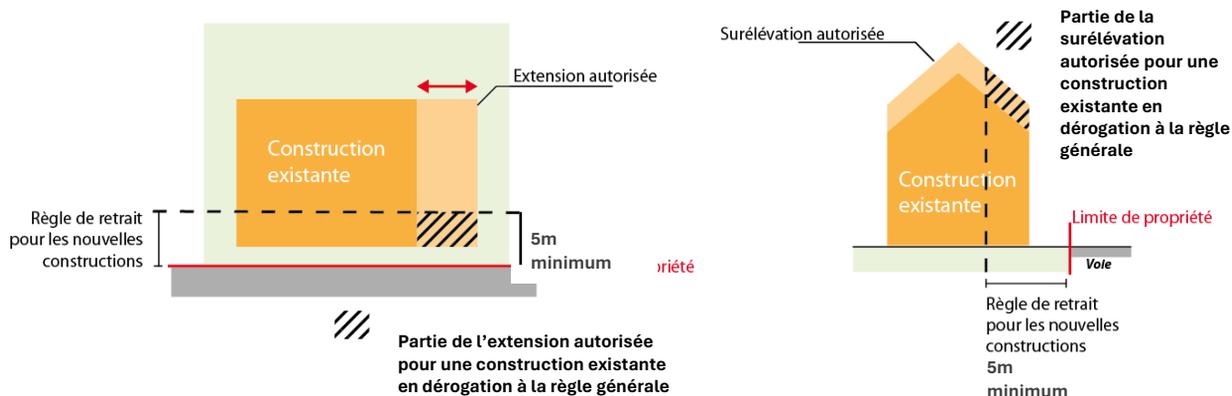
*Schéma
informatif*

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 (29/04/2025).

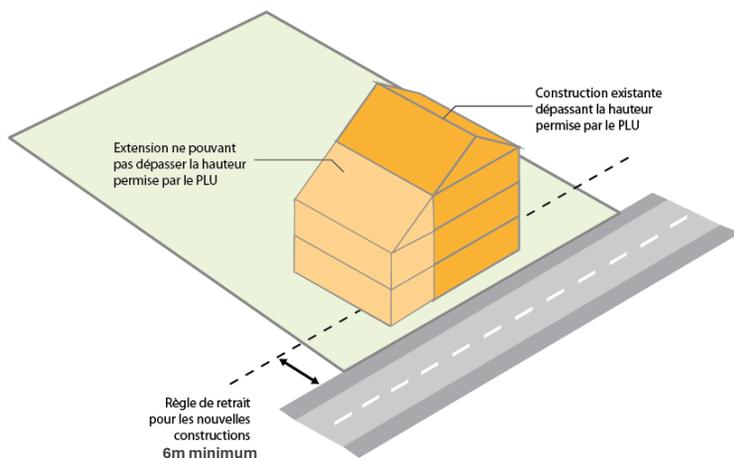
1/ ZONES URBAINES : UAE

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) édiflée dans la marge de retrait par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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



Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, les constructions doivent être implantées en retrait de la voie d'adressage (accès principal à la construction), avec une distance minimum de **5 mètres**. En vis-à-vis de l'autre voie, la règle de retrait par rapport aux limites séparatives est appliquée.

Dans le cas d'un terrain à l'angle de deux voies, le recul minimum de **5 mètres** n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie, la règle de retrait par rapport aux limites séparatives est appliquée.

1/ ZONES URBAINES : UAE

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

En zone UAEd :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, suivant un retrait minimal de **5 mètres**.

En zones UAEd et UAEd :

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives soit en retrait suivant une distance de retrait de **5 mètres** minimum.

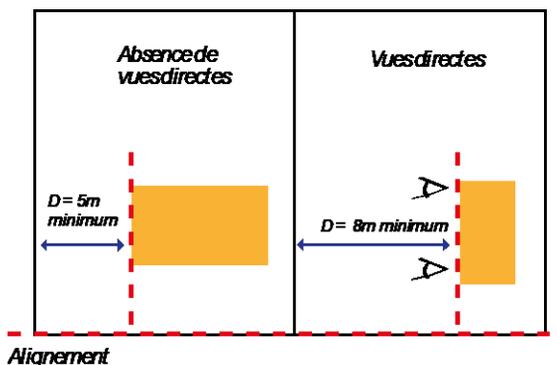
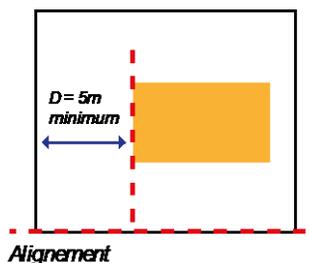
En zone UAEd :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec :

- une distance minimum de **8 mètres**, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite,
- une distance minimum de **5 mètres**, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite.

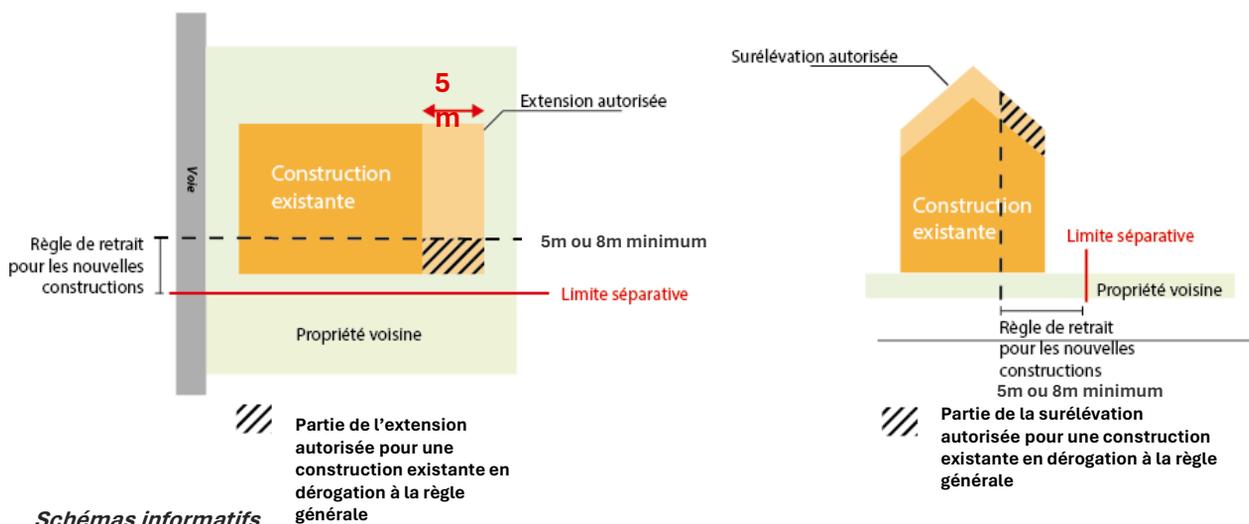
Dans toutes les zones :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ou de fond de terrain limitrophes à la zone UR ou N suivant une distance de retrait de **5 mètres** minimum si pas de vue, **8 mètres** minimum si vue.

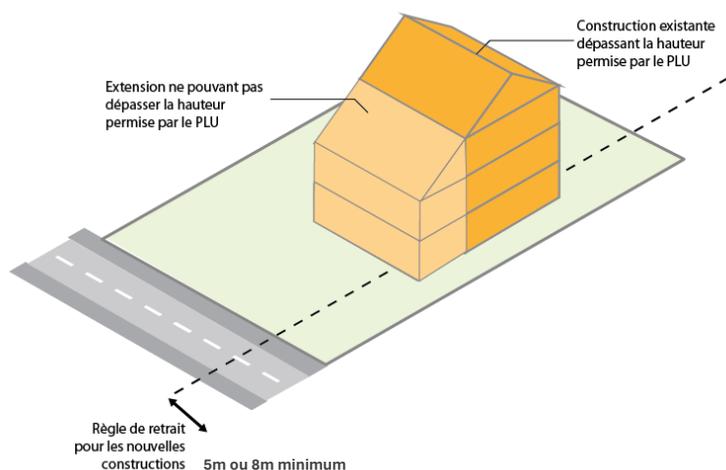


1/ ZONES URBAINES : UAE

En toutes zones, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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 dépasser **5 mètres** de linéaire.



Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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 de réhabilitation, aménagement, 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 (29/04/2025).

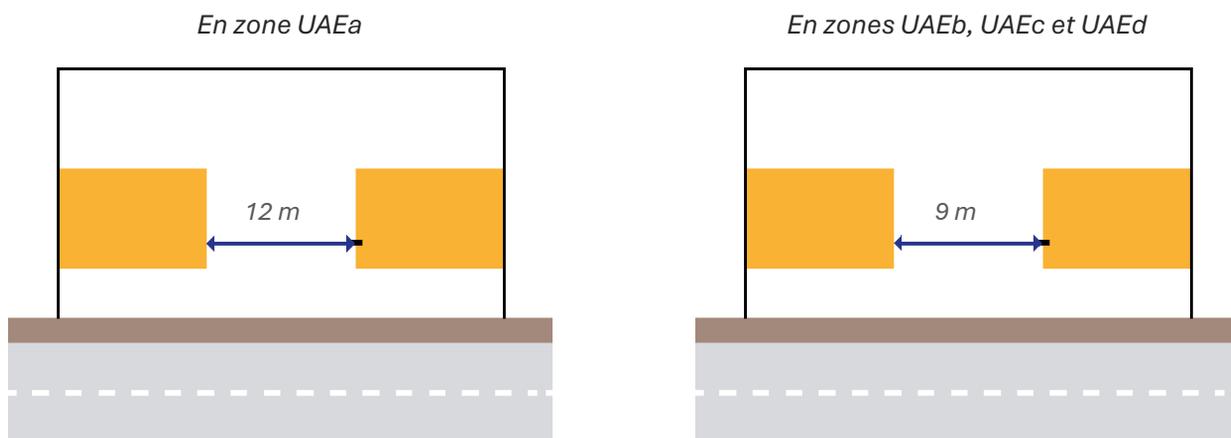
3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

En zone UAEEa :

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 **12 mètres**.

En zones UAEEb, UAEEc et UAEEd :

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 **9 mètres**.



Schémas informatifs

Ces règles ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

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 (29/04/2025).

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

En zones UAEa et UAEc :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60 %** de la superficie de l'unité foncière.

En zone UAEb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50 %** de la superficie de l'unité foncière.

En zone UAEd :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

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

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur mesurée au point le plus haut des constructions ne doit pas excéder :

- **12 mètres**

Dans le cas de travaux de réfection ou d'isolation d'une toiture d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (29/04/2025), 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**.

Les dispositifs participant à la production d'énergie renouvelables ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des sous destination lieu de culte et autres équipements recevant du public.

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

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Il est exigé **la plantation d'un arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 200 m² de pleine terre.**

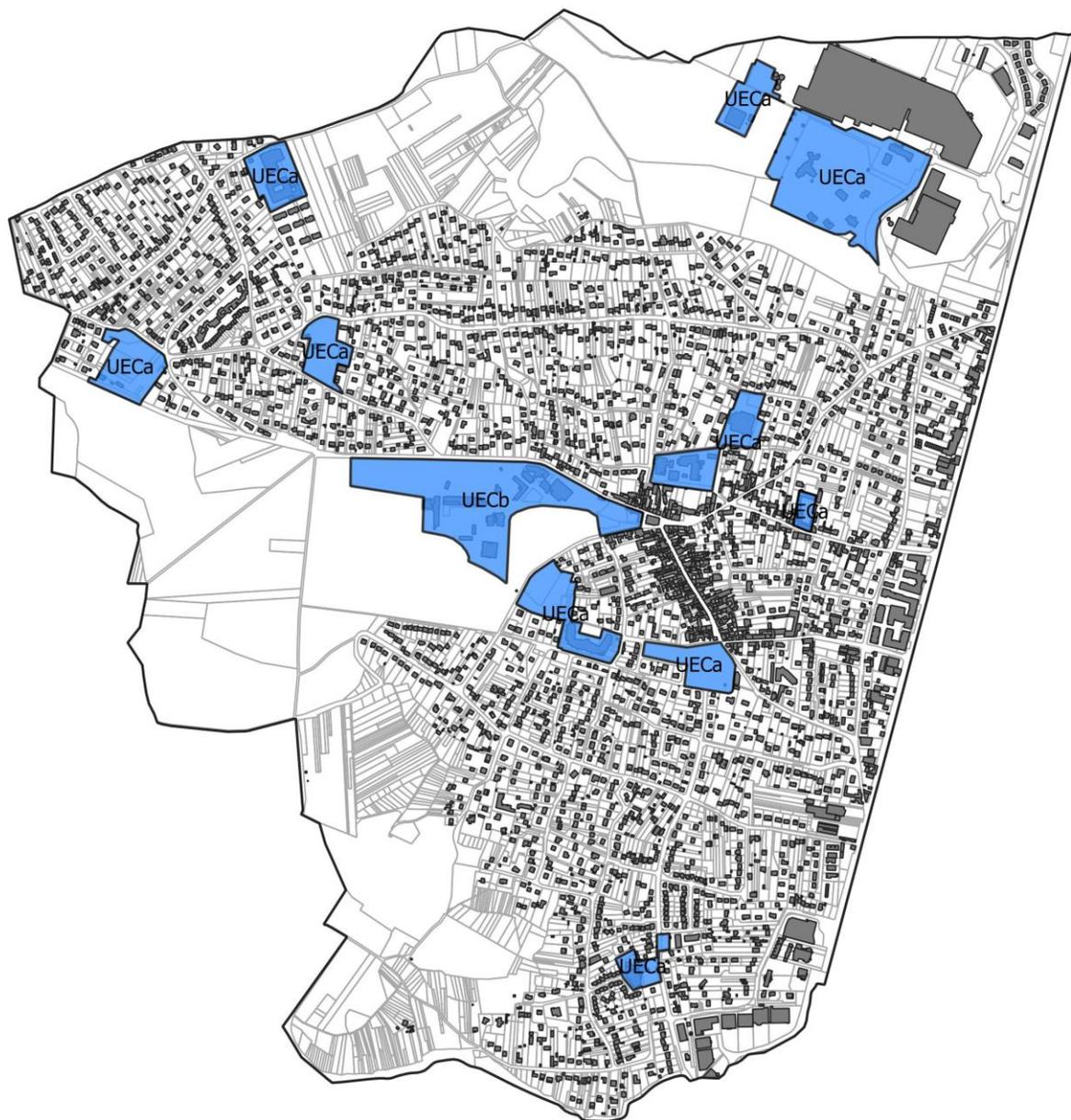
Une part de **30% minimum** de la superficie des espaces libres de toute construction doit être traitée en espaces perméables dont **15% minimum** d'espaces verts de pleine terre (hors stationnement et accès).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute 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).

1/ ZONES URBAINES : UEC

PRÉSENTATION

La zone UEC correspond aux secteurs où sont concentrés les équipements collectifs. Les règles sont adaptées à la fonction des équipements publics dans leur diversité, ceci afin de ne pas en contraindre les potentielles évolutions. La zone est séparée en deux sous-secteurs (UECa et UECb), la zone UECa regroupant les équipements publics de la Ville, et la zone UECb étant délimitée spécifiquement pour l'Institut du Sacré-Coeur, établissement d'éducation privé au cœur d'un parc paysager dont il s'agit de préserver la qualité patrimoniale.



1/ ZONES URBAINES : UEC

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			Sous condition d'être nécessaire aux équipements présents sur le site et d'être à destination de logement de gardien
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			
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 FORESTIÈRES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les 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.

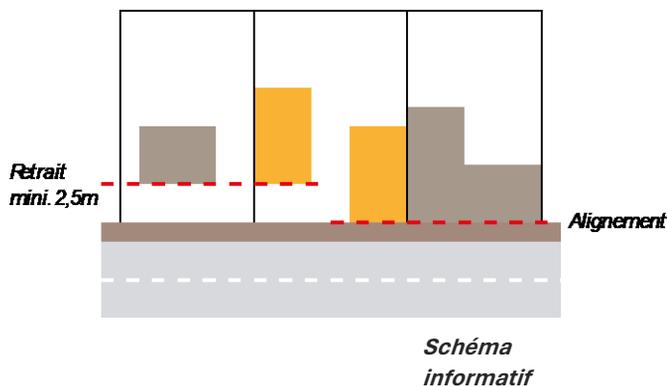
Pour rappel : L'installation d'une caravane sur un terrain privé est soumise à une déclaration préalable lorsqu'elle est effectuée pour une durée supérieure à 3 mois (consécutifs ou non) par an. Si elle est installée moins de 3 mois (consécutifs ou non) dans l'année, la caravane ne doit pas être utilisée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

1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

En zone UECa :

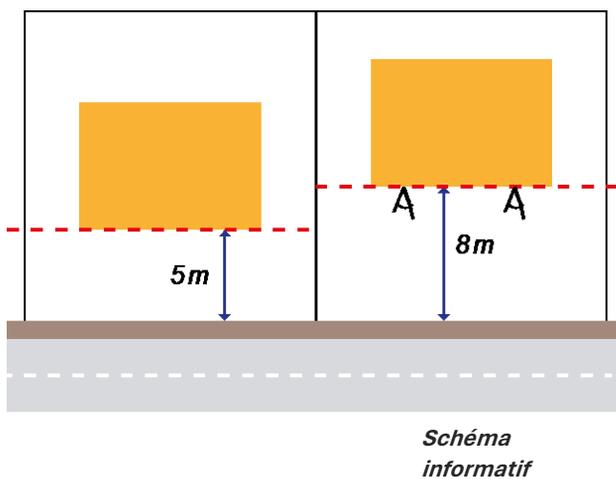
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie. En cas de retrait, celui-ci sera d'une distance minimale de **2,50 mètres**.



En zone UECb :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de la voie, avec :

- une distance minimum de **8 mètres**, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la voie,
- une distance minimum de **5 mètres**, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la voie.



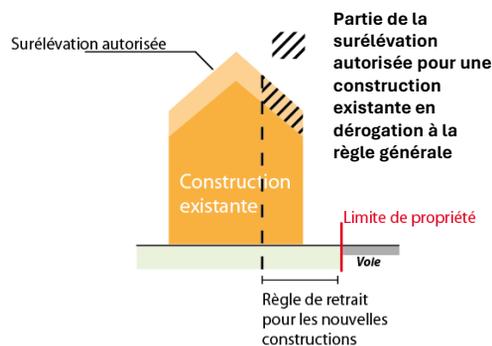
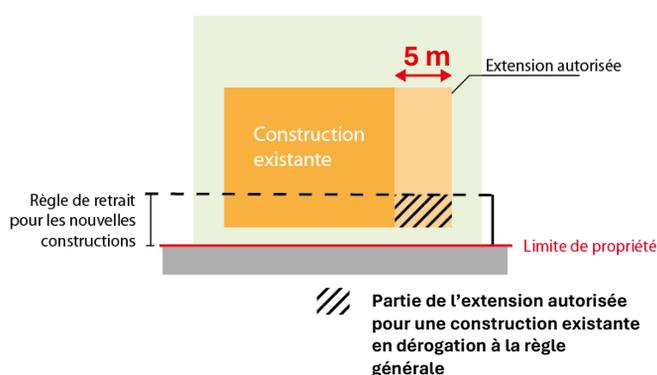
Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025).

Sont également autorisés les constructions annexes de moins de **12 m²** et dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au point le plus haut, les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics.

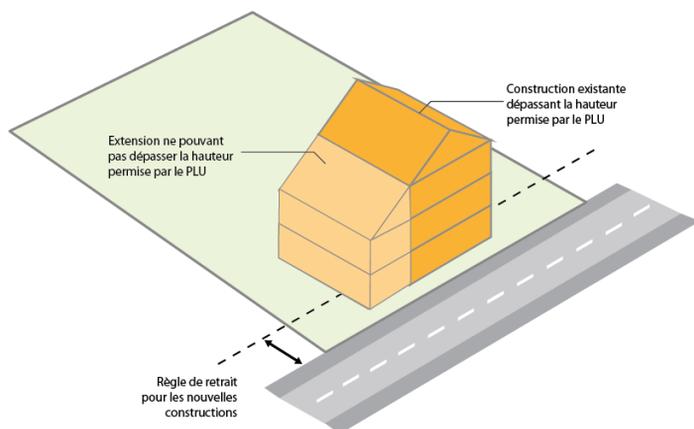
1/ ZONES URBAINES : UEC

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) édiflée dans la marge de retrait par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. L'extension en longueur ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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

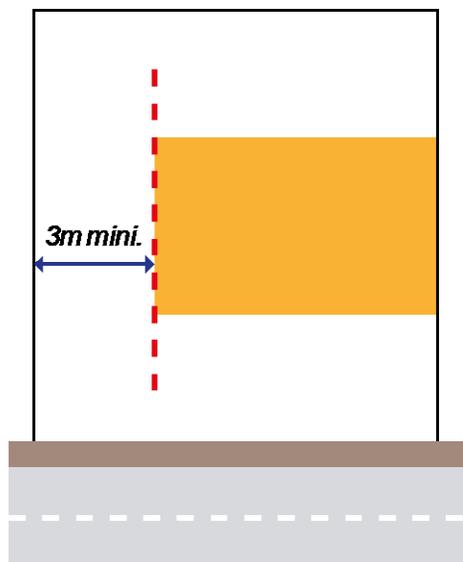


1/ ZONES URBAINES : UEC

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

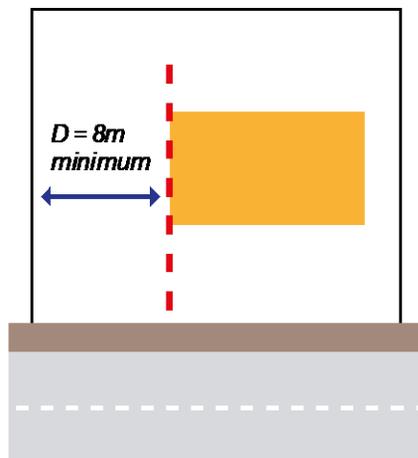
En zone UECa :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins **3 mètres**.

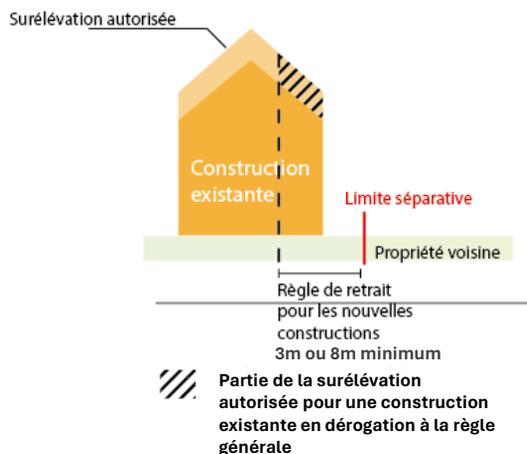
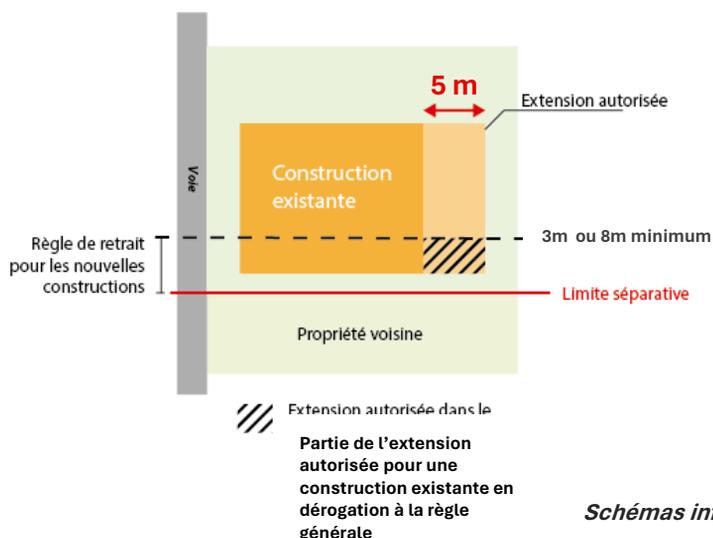


En zone UECb :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum de **8 mètres**.



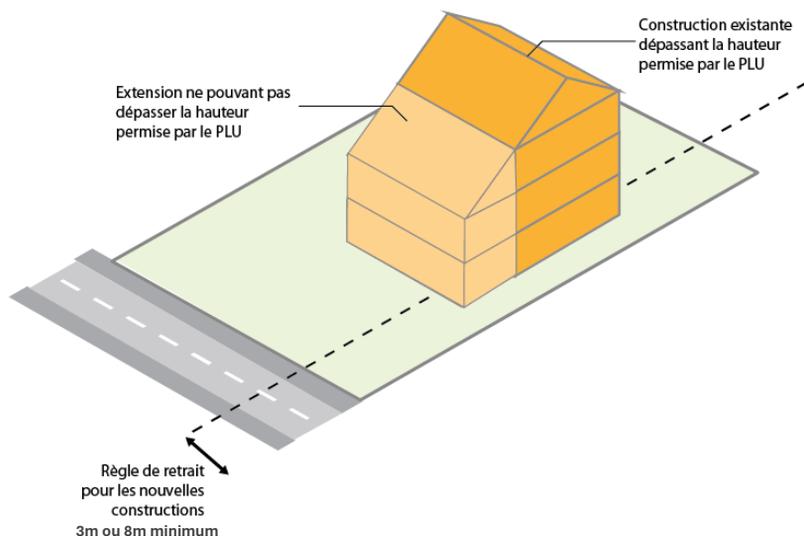
En toutes zones, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) édictée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur, à condition qu'elles ne réduisent par la marge de retrait existante. L'extension en longueur ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.



Schémas informatifs

1/ ZONES URBAINES : UEC

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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.



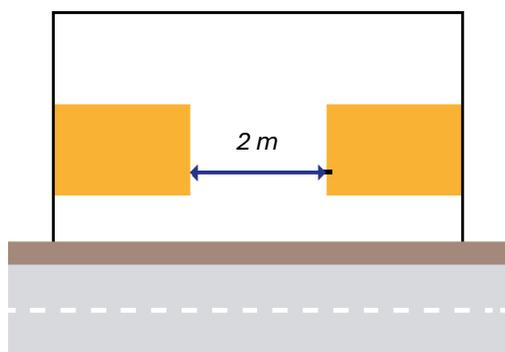
Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

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 (29/04/2025).

1/ ZONES URBAINES : UEC

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 **2 mètres**.



***Schéma
informatif***

Ces règles ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

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 (29/04/2025).

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

En zone UECa :

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

En zone UECb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **25 %** de la superficie de l'unité foncière.

5/ La hauteur des constructions :

En zone UECa :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres** au point le plus haut.

En zone UECb :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12 mètres** au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public.

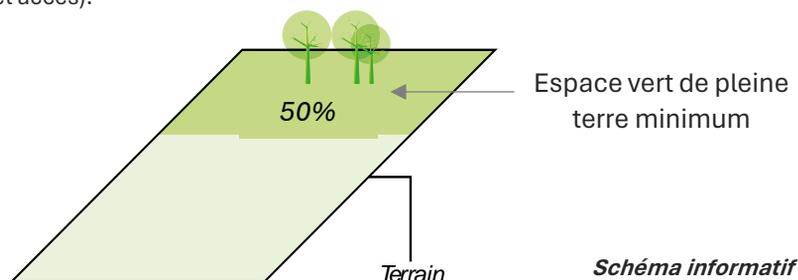
2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

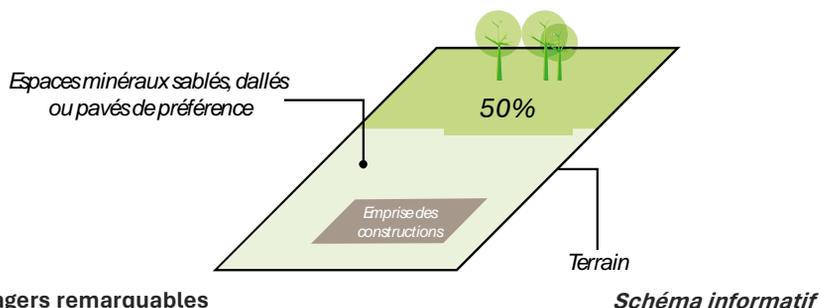
Il est exigé la **plantation d'un arbre de haute tige pour toute tranche entamée de 200 m² de pleine terre**.

Une part de **50 % minimum** de la superficie des espaces libres doit être conservée en espace vert de pleine terre (hors stationnement et accès).



Une part de **20% maximum** de la superficie minimale exigée en espaces de pleine terre peut être traitée en toiture, terrasse ou dalle végétalisée présentant une hauteur de terre minimale de 60 cm (dans un coefficient de biotope de 0,5).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute 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).



Espaces paysagers remarquables

Dans les espaces considérés comme « espaces paysagers remarquables » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction principale est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, piscine non couverte si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'Urbanisme.

2. LA ZONE À URBANISER

AUr, à urbaniser

2/ ZONES À URBANISER : AUr

PRÉSENTATION

La zone AUr est une zone de projet « rue des prés » qui fait par ailleurs l'objet d'une OAP.



2/ ZONES À URBANISER : AUr

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

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION	Logement			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements devront comprendre 100% de logements locatifs sociaux.
	Hébergement			
	Artisanat et commerce de détail			Autorisé dans la limite de 200 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 200 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 200 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			
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			

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les 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.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements devront comprendre **100 %** de logements locatifs sociaux.

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

L'implantation des constructions est libre.

2/ ZONES À URBANISER : AUr

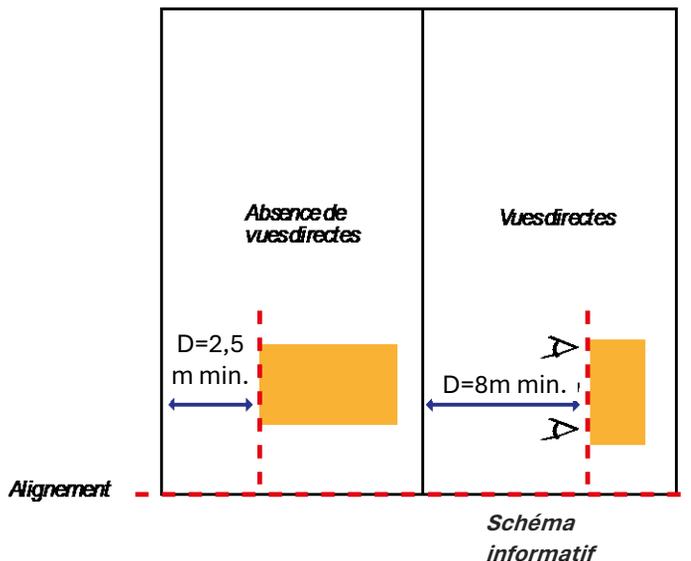
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives soit en retrait.

En cas de retrait, les règles de distance par rapport à la limite sont les suivantes :

- une distance minimum de **8 mètres**, lorsque la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite,
- une distance minimum de **2,5 mètres**, lorsque la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite.

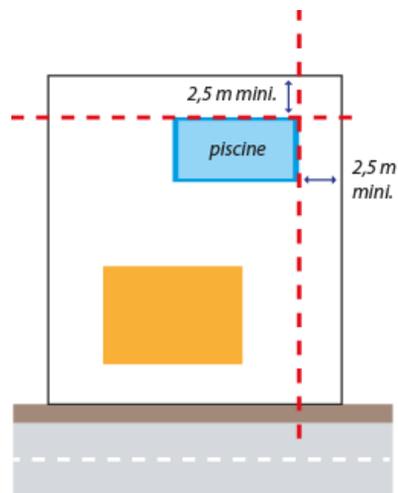
Dans tous les cas, elles doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.



2/ ZONES À URBANISER : AUr

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à **2,5 mètres** de la limite séparative et fond de terrain.

Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives.

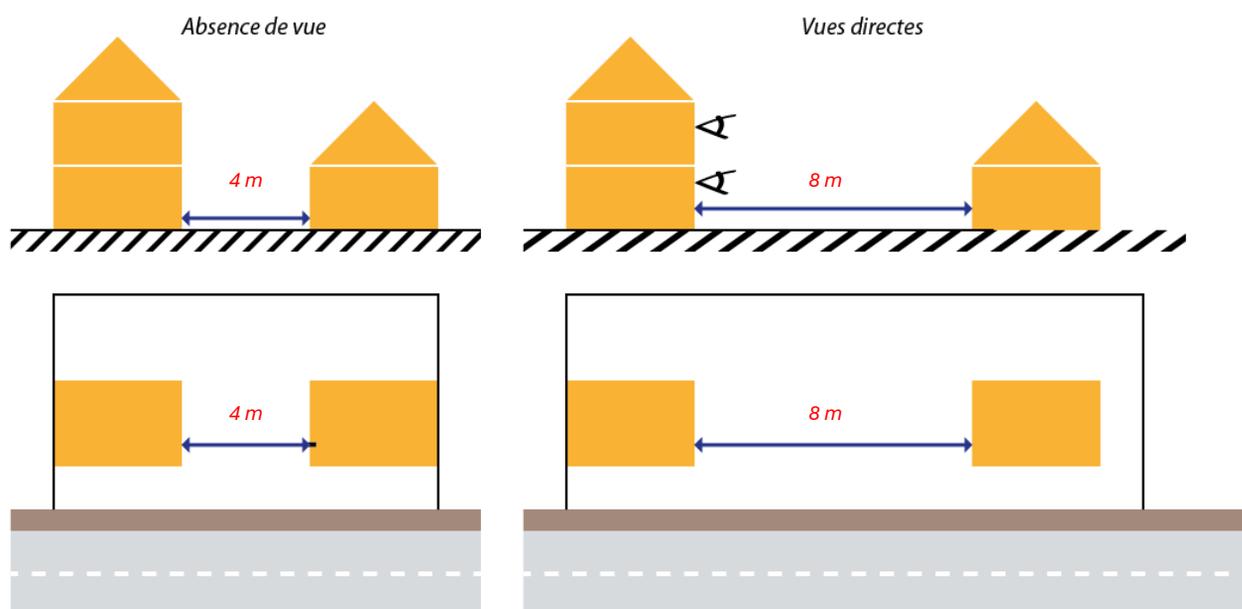


2/ ZONES À URBANISER : AUr

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 :

- **4 mètres** si aucune des constructions en vis-à-vis ne comportent des vues directes ;
- **8 mètres** dès lors qu'une des constructions en vis-à-vis comporte une ou des ouvertures créant des vues directes.



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

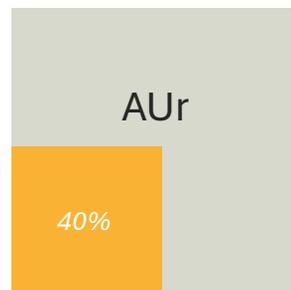
Ces règles ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.

2/ ZONES À URBANISER : AUr

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40 %** de la superficie de l'unité foncière.

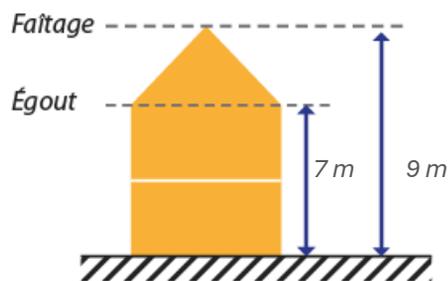
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder (*hors dispositif lié à la production d'énergie renouvelables non visible depuis les voies et emprises publiques*) :

- **7 mètres** à l'égout du toit ;
- **9 mètres** au faîtage ;
- **8 mètres** à l'acrotère pour les toitures terrasses



Schémas informatifs

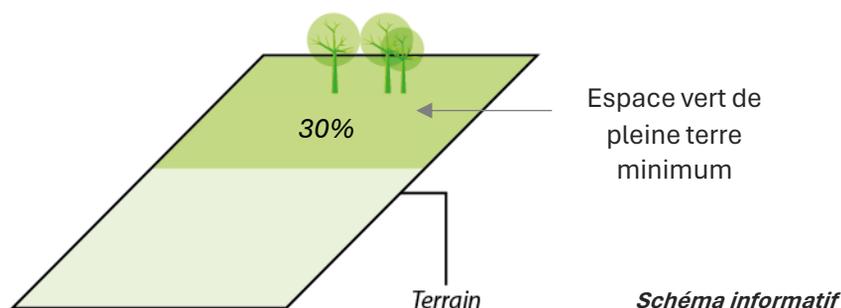
Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **3,5 mètres**.

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

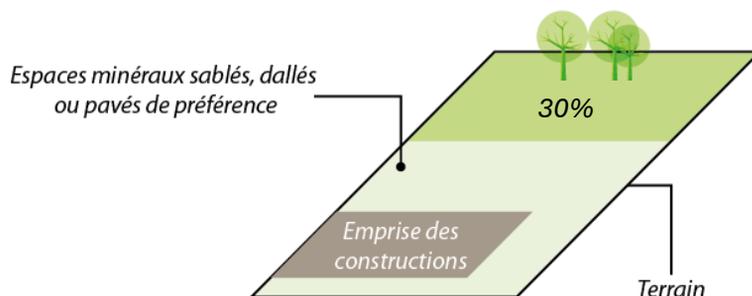
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Une part de **30% minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre (hors stationnement et accès).



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute 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).



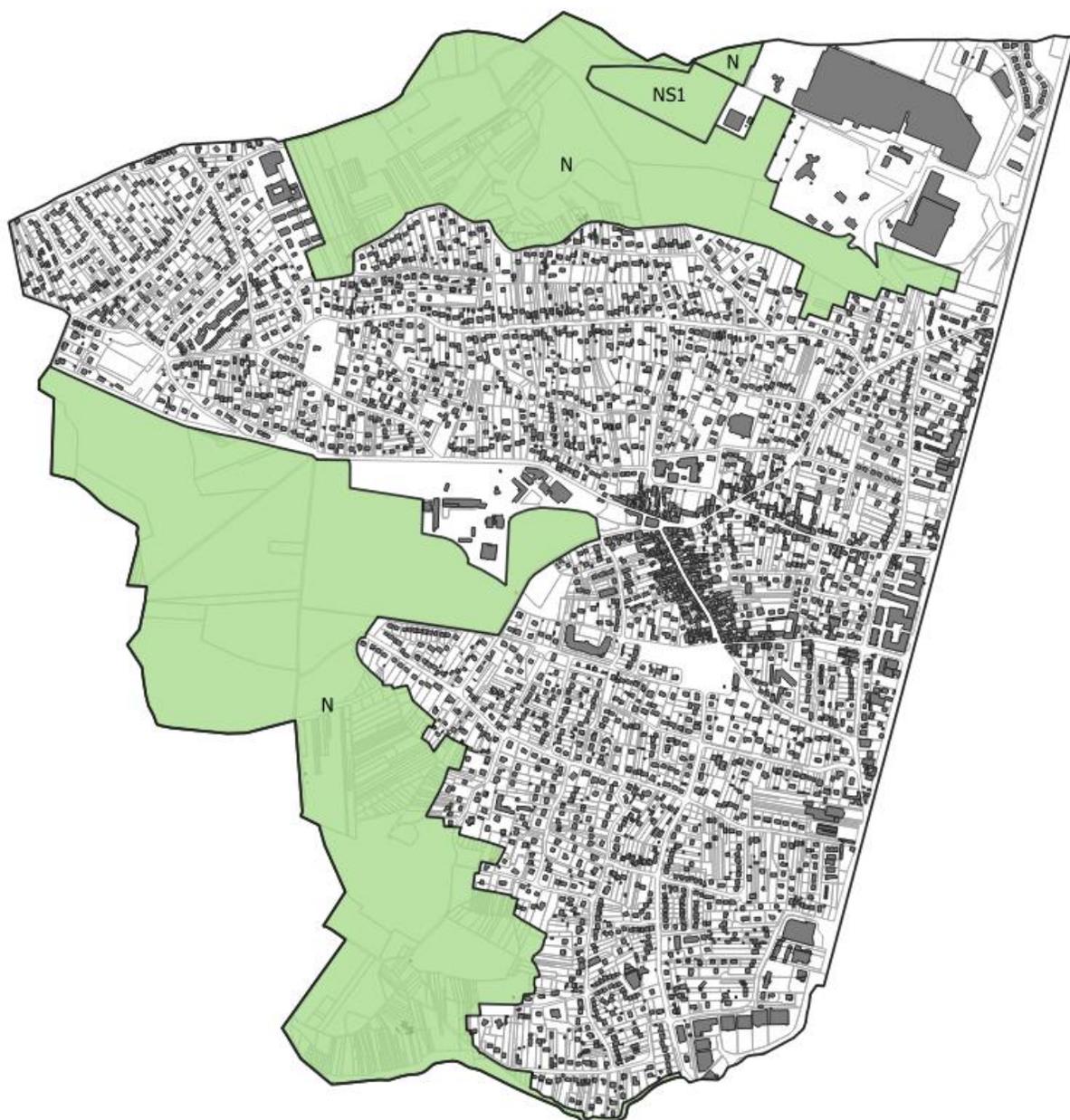
3. LA ZONE NATURELLE

N, naturelle

3/ ZONE NATURELLE : N

PRÉSENTATION

La zone N correspond à l'ensemble des secteurs à dominante naturelle du territoire dans leur diversité (Bois de la Turaude et Bois de Monsieur de Saint-Éloi, parc de l'Institution du Sacré Cœur, abords du Rouillon, ...). L'objet de cette zone est une protection de ces espaces de manière adaptée, afin d'en garantir la perpétuation et la valorisation. On distingue ainsi un sous-secteur NS1 couvrant le stade et des zones naturelles non boisées dont la vocation est de servir de lieu d'accueil pour les activités de détente et de plein air ; les équipements légers y sont admis.



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			L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à destination d'habitation à condition de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois. Les annexes des constructions à destination d'habitation, à condition de ne pas dépasser 12 m² d'emprise au sol.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs	Au sein de la zone N		Au sein du secteur NS1 , à condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
	Lieux de cultes			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

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

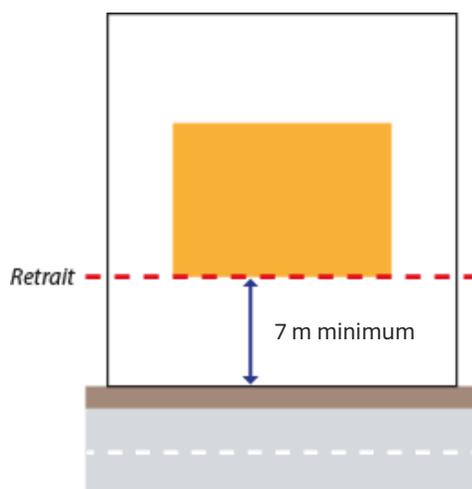
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les 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.

1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **7 mètres**.



*Schéma
informatif*

Sont admis dans la marge de retrait les aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

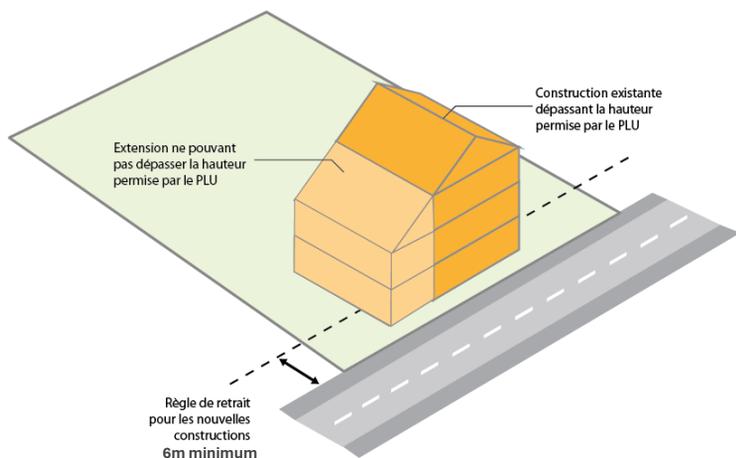
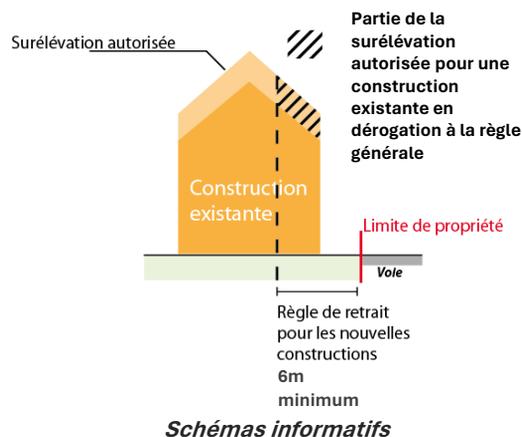
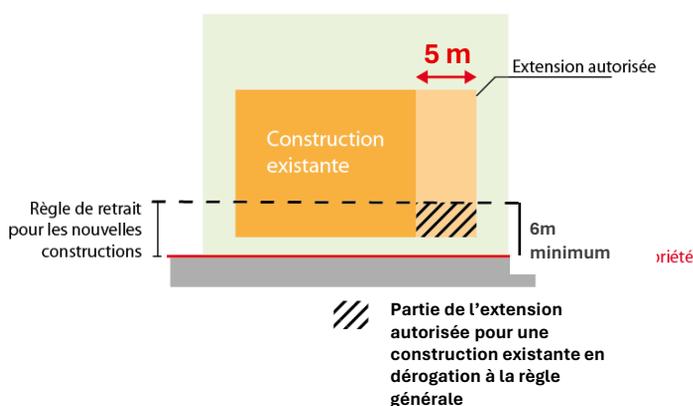
Les marges de retrait peuvent être modulées de 20 cm maximum si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025).

Sont également autorisés les constructions annexes de moins de **12 m²** et dont la hauteur ne dépasse pas **3,5 mètres** au point le plus haut, les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics.

3/ ZONE NATURELLE : N

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) édiflée dans la marge de retrait par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. L'extension en longueur ne pourra pas dépasser 5 mètres de linéaire.

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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.

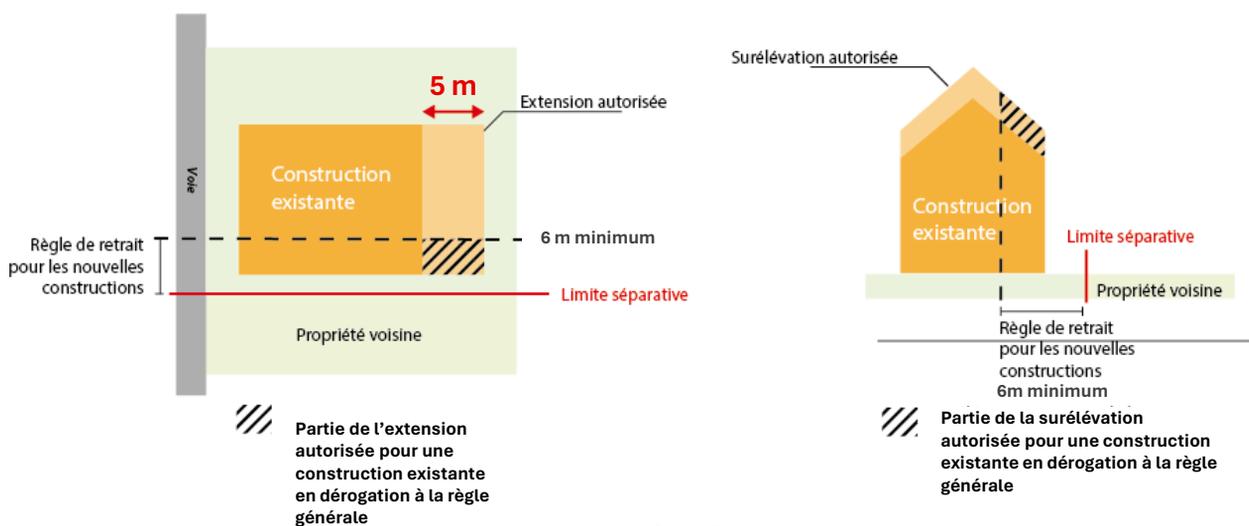


3/ ZONE NATURELLE : N

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

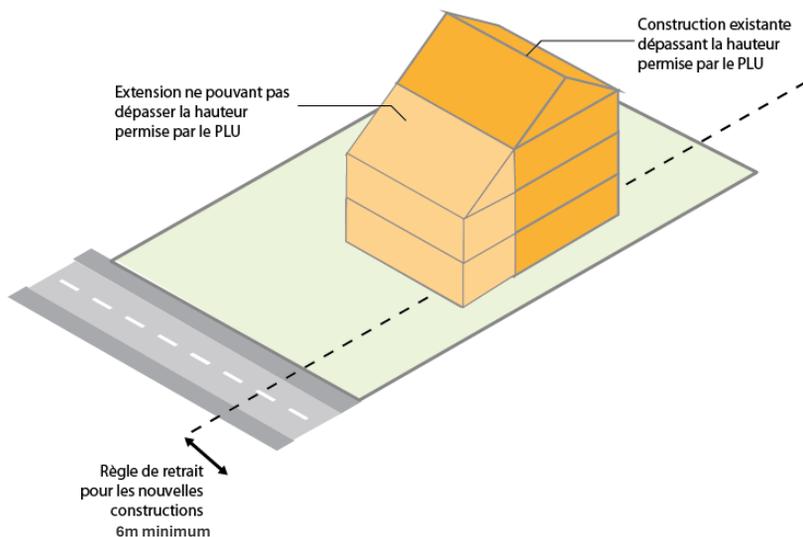
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum de **6 mètres**.

En toutes zones, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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 par la marge de retrait existante. L'extension en longueur ne pourra pas dépasser **5 mètres** de linéaire.



Schémas informatifs

Par ailleurs, dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/04/2025) 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.



3/ ZONE NATURELLE : N

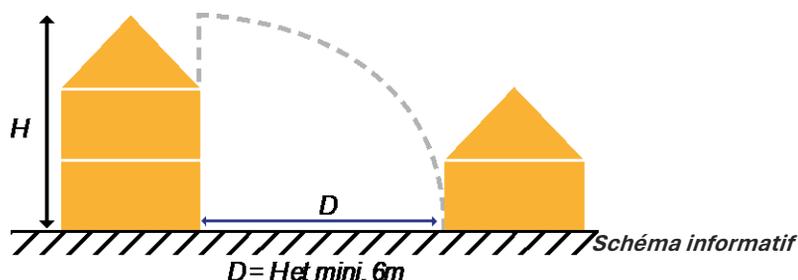
Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

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 (29/04/2025).

Les constructions annexes limitées à **12 m²** d'emprise au sol par unité foncière et dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut peuvent être implantées de manière libre sur les limites séparatives (latérales et/ou de fond de terrain) ou en retrait.

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 la hauteur de la construction la plus haute, avec une distance minimale de **6 mètres**.



Ces règles ne s'appliquent pas entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes, les constructions annexes étant limitées à **12 m²** d'emprise au sol à 3 mètres de hauteur au point le plus haut.

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 (29/04/2025).

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

En zone N :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **5 %** de la superficie de l'unité foncière.

Lorsque qu'une *construction principale* existante à la date d'approbation du présent PLU (29/04/2025) ne respecte pas la règle générale de l'emprise au sol, son extension est admise dans la limite de **50 m² d'emprise au sol** en rez-de-chaussée uniquement, sous condition de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver une non-conformité avec les autres règles.

L'emprise au sol des constructions annexes aux constructions d'habitation existantes à la date.

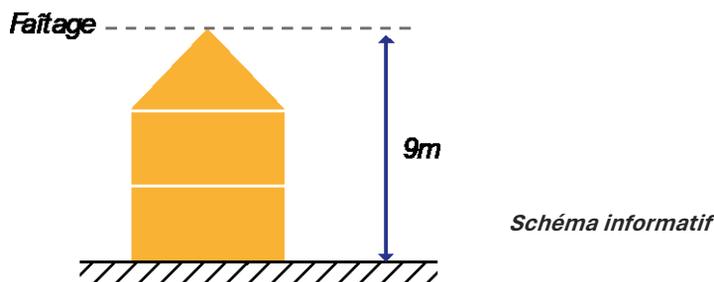
En zone NS1 :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **15 %** de la superficie de l'unité foncière.

3/ ZONE NATURELLE : N

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres** au point le plus haut.



La hauteur des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation

Les constructions annexes, dont l'emprise au sol n'excède pas **12 m²**, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **3,5 mètres**.

En zone NS1 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12 mètres** au point le plus haut.

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

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute 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).

Espaces paysagers remarquables

Dans les espaces considérés comme « espaces paysagers remarquables » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction principale est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs (notamment espaces de stationnement et voies de circulation) et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23g du Code de l'Urbanisme.

DÉFINITIONS

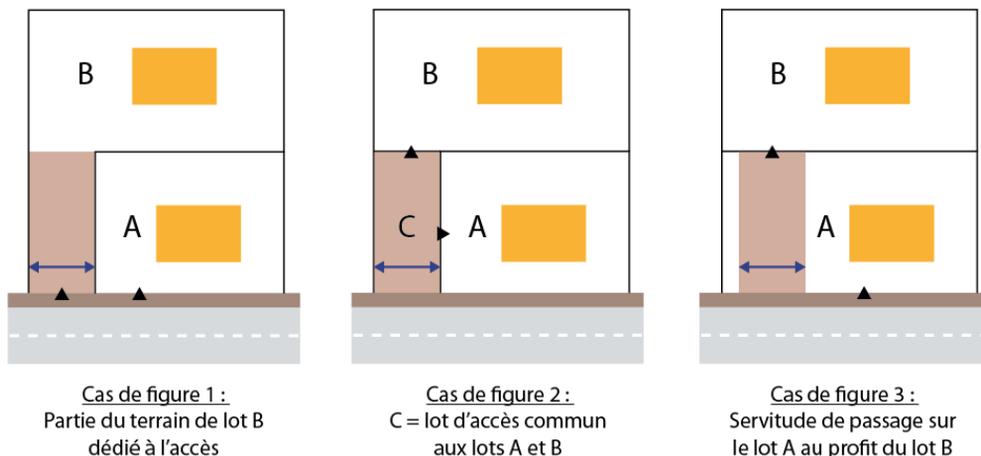
définitions

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 par rapport aux voies :

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie.

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.

Construction annexe :

Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie, cabanon ;
- une construction non contiguë à une construction principale ;
- une construction présentant une emprise au sol inférieure à **12 m²** et une hauteur maximale inférieure ou égale à **3,5 mètres**.

Cour commune :

La « servitude de cours communes » a pour objet :

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

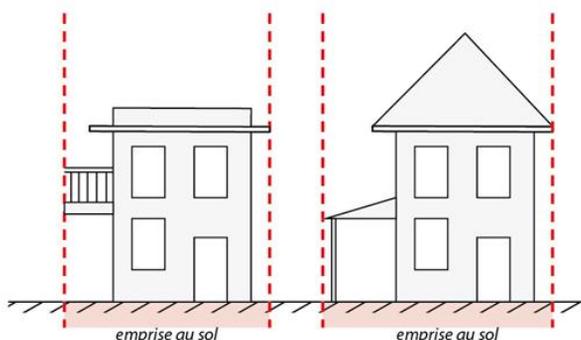
L'ordonnance prise en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, présenté le 21 décembre 2011 en Conseil des Ministres, précise que la servitude de cours communes pourra être établie « même si le document d'urbanisme, s'il existe, ne le prévoit pas ».

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.

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 0,5m 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 ainsi que les dispositifs d'ombrières photovoltaïques implantées sur des parcs de stationnement ne sont pas comptés dans l'emprise au sol. Les carport avec un sol cimenté sont en revanche compris dans l'emprise au sol.



Équipements 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 boiser 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.

« Espace vert de pleine terre »

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres de constructions, y compris en sous-sol (à l'exception des ouvrages d'infrastructure enterrés nécessaires au fonctionnement urbain : métro ou RER, autres réseaux et canalisations), permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales et le développement d'un couvert végétal, préservés des pressions (tassement, pollution, imperméabilisation...) susceptibles de réduire leur capacité à rendre des services. Ils participent à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et contre les risques d'inondation par ruissellement, contribuent au maintien des continuités écologiques et à la constitution d'une trame brune.

Un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement couverts végétalisés. »

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 :

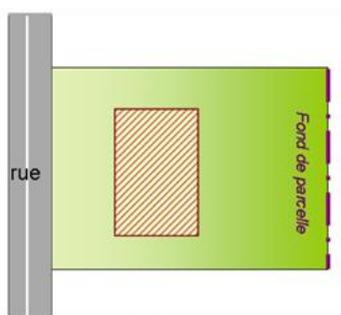
Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

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 :

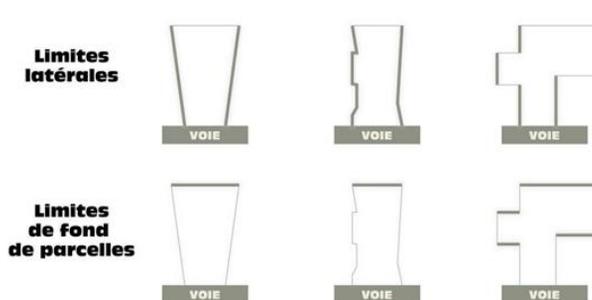
C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert le terrain.



Hauteur à l'acrotère :

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

Hauteur mesurée au point le plus haut de l'acrotère.



définitions

Hauteur au faitage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture à partir du niveau du sol, cheminées exclues.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière à partir du niveau du sol avant travaux ou projeté dans l'opération d'aménagement.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

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 :

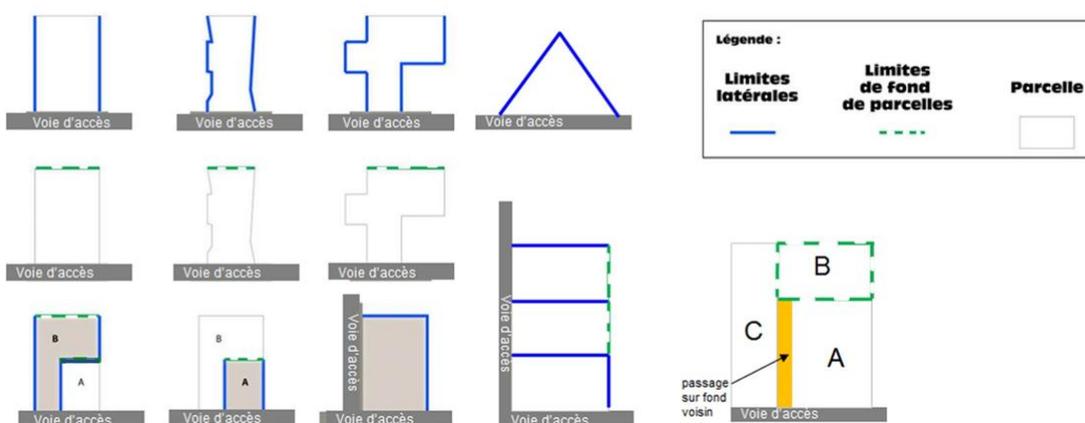
- des limites séparatives latérales

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.

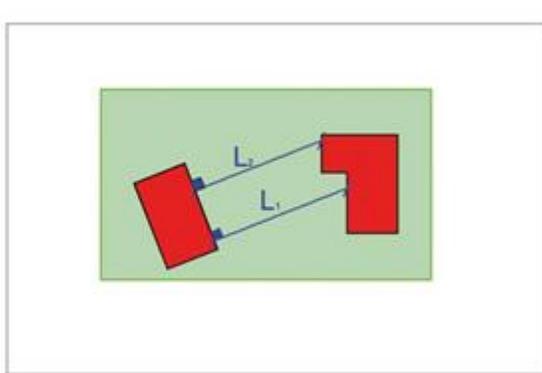
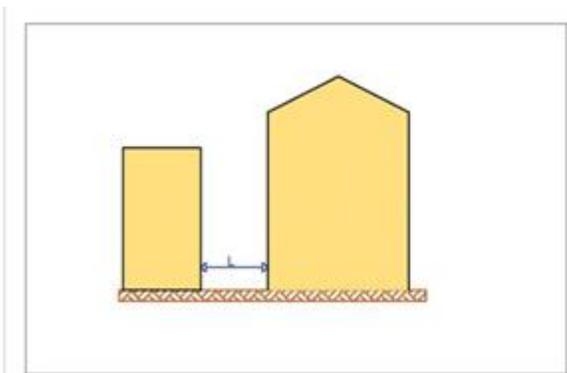
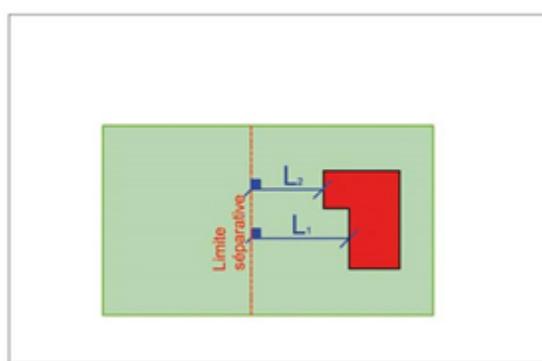
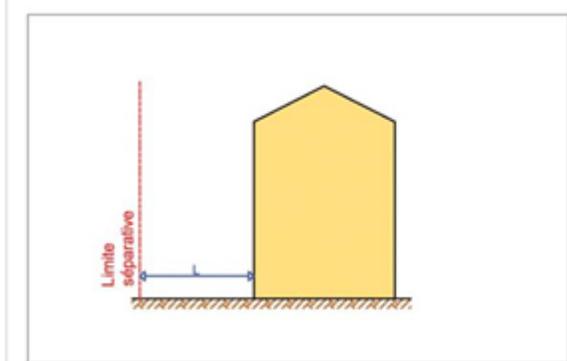
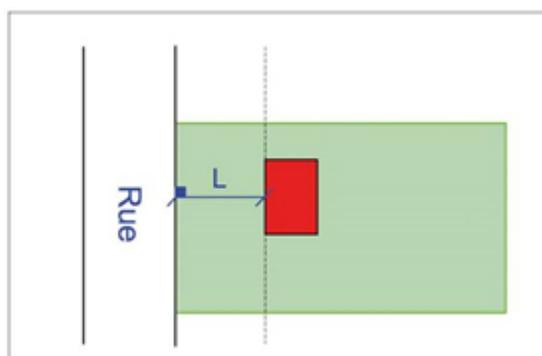
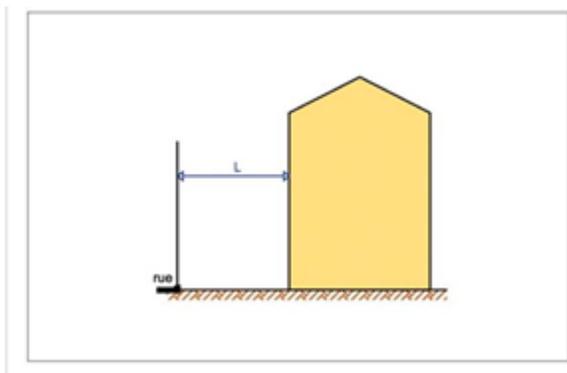
Limites latérales et de fond de terrain selon la configuration des unités foncières :



définitions

Longueur (modalité de calcul de la longueur):

Par rapport à l'alignement de la voie et emprises publiques :



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
démouille ; 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

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 créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement, les ouvertures en façade assurant l'éclaircissement 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.

Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

Ouverture de toit :

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

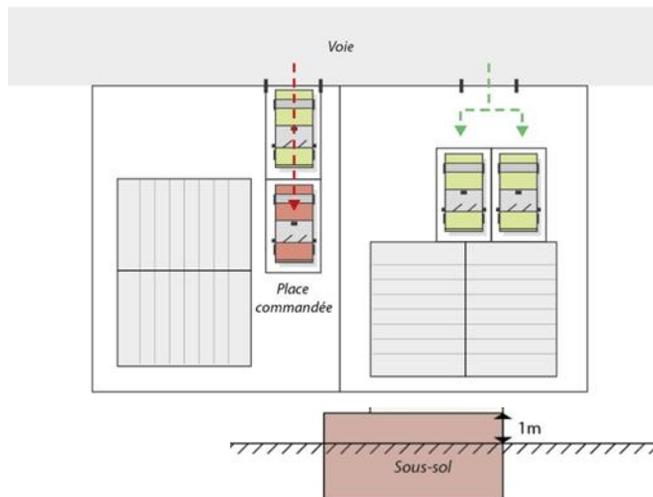
Pan d'une toiture :

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.

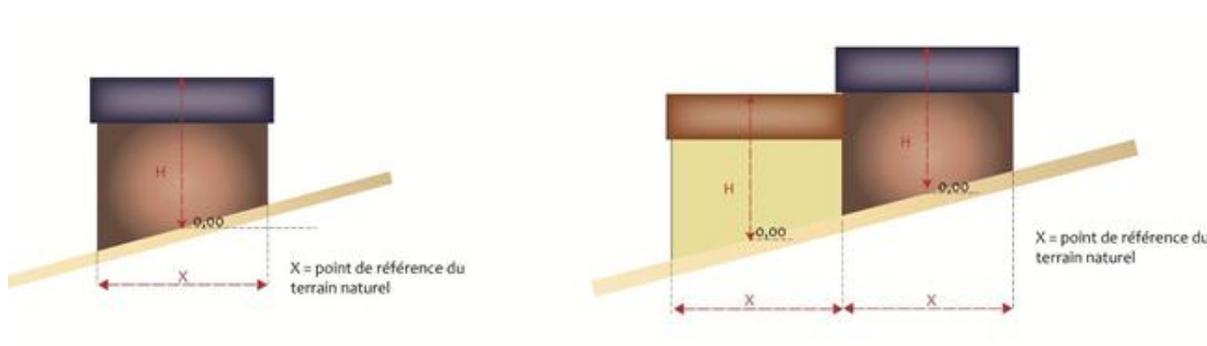
définitions

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. Des dispositions particulières s'appliquent en zone UE.



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.

Unité foncière :

Ensemble des terrains contigus appartenant à un même propriétaire, une même indivision ou une même copropriété. C'est le terrain qui est pris en compte pour l'application des règles d'urbanisme, notamment d'emprise au sol et de reculement

Vues directes :

Notion de vues directes créant des vues directes:

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.
- les balcons
- les loggias
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel,
- les fenêtres et châssis de toit

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

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les vues directes autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces vues directes soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des vues directes de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs
- les pavés de verre
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel
- la modification des vues directes existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.