Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. Règlement écrit

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 30 juin 2025

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

PARTIE 1 - DISPOSITIONS GENERALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES 9

PARTIE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES A CHAQUE ZONE 31

LEXIQUE ET ANNEXES 123

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

INTRODUCTION

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

INTRODUCTION

CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les documents graphiques présentent la division du territoire en grandes familles :

- Les zones urbaines (U), à savoir :
  - La zone UG correspondant au centre ancien et cœurs de hameaux
  - La zone UH qui recouvre le tissu résidentiel à dominante pavillonnaire
  - La zone UI d'activités économiques
  - La zone UF réservé aux équipements
- Les zones à urbaniser (AU), à savoir la zone 1AU correspondant à la finalisation de l'opération rue des Coquelicots
- Les zones naturelles (N),
- Les zones agricoles (A),

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux secteurs de projet faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- aux secteurs de mixité sociale
- aux emplacements réservés et aux servitudes
- à la protection de la trame verte et bleue
- à la préservation de linéaires commerciaux

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions règlementaires. Elles précisent l'application spatiale de dispositions règlementaires écrites (la localisation des constructions, leur destination, etc.) et renseignent des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont alors à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

Le présent règlement est organisé en deux parties :

- Partie 1 : les dispositions générales et les dispositions communes à toutes les zones
- Partie 2 : les dispositions particulières applicables à chacune des zones

UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

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

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

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

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Concernant le règlement écrit, il convient de consulter :

- les dispositions générales (Partie 1 du règlement),
- les dispositions communes à toutes les zones (Partie 2 du règlement),
- les dispositions particulières applicables à chacune des zones (Parties du règlement),
- le lexique qui précise les définitions pour l'application des règles,
- si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.

Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation uniquement illustrative et d'aide à la bonne compréhension des règles.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

PARTIE 1. DISPOSITIONS GENERALES ET COMMUNES EN TOUTES ZONES

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

1/ PORTÉE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.

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

- aux périmètres de travaux publics,
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- à la réalisation de réseaux.

3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.

4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain annexés au présent dossier de PLU.

5. Au titre de la règlementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

6. Règles de construction : tout bâtiment créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.

7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes à l'article L.161-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

2/ RAPPELS DE DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBERATIONS MUNICIPALES

ADAPTATION MINEURES

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

AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires) la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

APPLICATION DES RÈGLEMENTS DE LOTISSEMENTS DE PLUS DE 10 ANS DONT LES RÈGLES ONT ETE MAINTENUES

Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme, le règlement du lotissement est toujours applicable dans les 5 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, puis, au-delà de 5 ans, applicable s'il est plus restrictif que le PLU.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité des co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après une décision expresse de l'autorité compétente.

BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

Conformément à l'article L 111.15 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 »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- Lorsque le bâtiment a été démoli (action volontaire) depuis moins de 10 ans, il pourra être reconstruit conformément aux règles du PLU en vigueur. Sa reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différentes prescriptions de la zone dans laquelle il est situé.
- Lorsque le bâtiment a été détruit (action involontaire – après sinistre) depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

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

CLOTURES

En application de la délibération du Conseil municipal du 7 avril 2008, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ, D'HYDROCARBURE ET DE PRODUITS CHIMIQUES

Tous travaux liés aux canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produit chimiques, ainsi que les accessoires techniques nécessaire à leur exploitation, fonctionnement, maintenance ou leur protection sont autorisés.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, no 79530 du 27/05/88).

COUR COMMUNE

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.

DEROGATION AUX REGLES DU PLU

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

EMPLACEMENTS RESERVES

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

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

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

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'Emplacement réservé d'acquérir son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ISOLATION EN SAILLIE DES FAÇADES OU DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LE RAYONNEMENT SOLAIRE

Rappel de l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme : la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU en vigueur.

Toutefois, tout dispositif d'isolation par l'extérieur donnant sur le domaine public pourra être refusé s'il est de nature à réduire le trottoir, après travaux, à moins de 80 cm de large et que le passage ne peut pas être assuré de manière satisfaisante et sécurisé sur le trottoir donnant sur l'alignement opposé.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 7 avril 2008, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

PREVENTION DES NUISANCES LIEES AU BRUIT

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Zones soumises au bruit des Aéronefs :

Dans ces zones les occupations et utilisations du sol devront être conformes aux dispositions du Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Paris-Orly.

PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU (7.3 Annexes informatives), la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définie le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

PROTECTION DES SOUS-SOLS ET NAPPES PHRÉATIQUES

Il est préconisé d'éviter la création de sous-sols et caves. Dans le cas de stationnement en sous-sol, un seul niveau en sous-sol sera autorisé.

SERVITUDES RELATIVES AUX CANALISATIONS ELECTRIQUES

Les terrains traversés par les lignes haute tension figurant au plan des servitudes (cf. Annexes du PLU) sont concernés par la servitude I4 relative aux canalisations électriques.

SITES ARCHEOLOGIQUES

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du préfet de Région.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

SITES ET SOLS POLLUES

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués complété par la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués qui met à jour des outils méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

3/ DISPOSITIONS GRAPHIQUES TRANSVERSALES

ESPACES BOISES CLASSES

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.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

PROTECTION DES LISIERES DES MASSIFS BOISÉS

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des bâtiments à destination agricole et des constructions et aménagement liés directement à des projets de développement d'énergies renouvelables (ENR), dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES

Des « espaces paysagers protégés », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, 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 au titre des installations et travaux divers.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

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

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

- les annexes et constructions nouvelles dans une limite de 30 m² maximum d'emprise au sol et sous condition de ne pas être à destination d'habitation principale.
- des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une emprise au sol inférieure à 30 m² au total par unité foncière.
- la transformation d'annexes existantes à la date d'approbation du présent PLU en habitations principales.

ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les alignements d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues).

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation, à hauteur de deux arbres plantés pour un arbre abattu.

De plus, pour rappel, conformément à l'article L350-3 du Code de l'environnement, les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont protégés.

COURS D'EAU

Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer les cours d'eau repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou leurs berges.

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 10 mètres à compter des berges des cours d'eaux repérés sur le plan de zonage.

MARES ET PLANS D'EAU

Les mares et les plans d'eaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 10 mètres autour de ces points d'eau. Il est également interdit de créer tout remblai, comblement, au sein de ce périmètre de 10 mètres, à l'exception toutefois de ceux nécessaires aux travaux d'entretiens et d'amélioration des aménagements routiers existants.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ZONES HUMIDES

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement de zones humides avérées identifiées au plan de zonage sont interdits, sauf exceptions prévues par le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette.

Dans le cas des exceptions prévues par ce dernier, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement),
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices),
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié (mesures compensatoires).

De plus, aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 10 mètres autour de ces zones humides avérées.

La gestion et l'entretien des zones humides sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale, les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

4/ DISPOSITIONS COMMUNES EN TOUTES ZONES

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones sont interdits :

- Les affouillements et les exhaussements de sol dès lors qu'ils ne sont pas nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements.
- Les dépôts de toute nature (matériaux, épaves, etc.)
- Les ouvertures de carrières
- Les installations de camping, stationnement de caravanes et constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,

En toutes zones, à l'exception des zone Ulb et Ulc, sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

En toutes zones, à l'exception des sous-secteurs UG* et UHa*

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

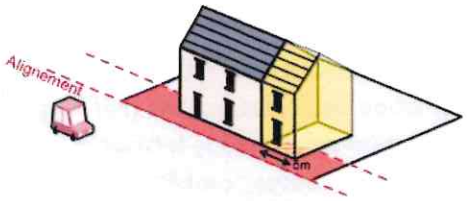
Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives :

- **Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques**

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, et légalement autorisée, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

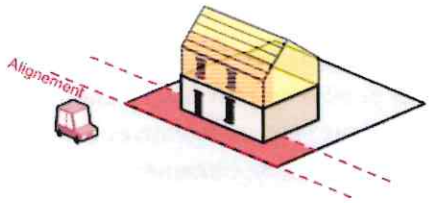
Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

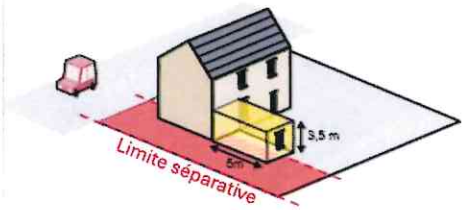
Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, et légalement autorisée, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

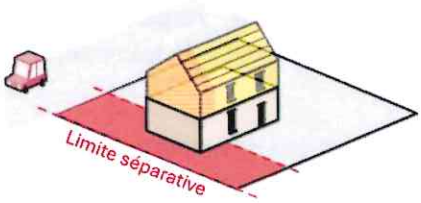
L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

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



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

<u>Règles particulières d'implantation pour les annexes :</u>

En toutes zones :

Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur :

- pourront s'implanter sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait d'au moins 1 mètre de celles-ci,
- ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Toutes constructions annexes de 20 m² et plus et/ou de 3 m de hauteur et plus devront respecter l'ensemble des règles du présent règlement, y compris les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Règles particulières pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

En dehors de la zone UF, les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur un même terrain), d'emprise au sol, de hauteur et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :

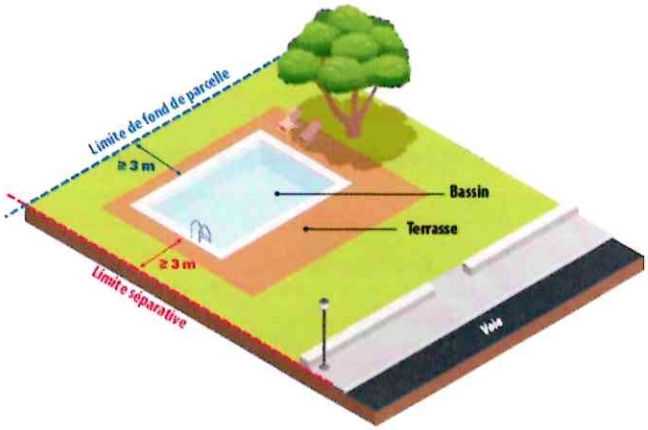
- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- et/ou si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, ouvrages électriques à haute et très haute tension, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

Règles particulières pour les piscines :

Les piscines ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.

Les piscines doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin (margelle comprise) soit situé à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle. Tout local technique lié à une piscine devra également respecter une distance d'au moins 3 mètres de toute limite séparative.



Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Pour toute opération de logements de plus de 10 logements, le dispositif suivant s'applique :

Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle :

- Le projet devra favoriser les logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest.
- La mono-orientation nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible.

Développer des logements « utilisables » :

- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
- Par ailleurs, il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace de stockage dédié (cellier, etc.).

Développer des logements agréables :

- S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).
- Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants) et aménager des espaces paysagers et végétalisés collectifs dans l'emprise de l'opération, à raison de 3 m² minimum par logement.
- Penser les espaces de jardin en tenant compte de leur ensoleillement et du vent.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Règles relatives aux accès sur les voies publiques :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur une emprise privée, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage légalement instituée).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée au nombre de logements desservis et ne pourra pas être inférieur à :

- 3,5 mètres de largeur s'il dessert 1 logement
- 5,5 mètres de largeur s'il dessert 2 à 5 logements
- 8 mètres de largeur s'il dessert plus de 5 logements

En zone UG*, la largeur minimale de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres s'il dessert 1 à 5 logements.

Le nombre d'accès automobile est limité à un par terrain. Il peut être accordé une dérogation si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve de l'acceptation de l'autorité compétente (voirie).

Dans le cas de divisions parcellaires et création de nouveaux lots à bâtir, il sera recherché une mutualisation des accès de manière à limiter au maximum le nombre d'accès donnant sur une voie.

Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions :

Les voies de desserte privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de voie spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés de la manière suivante :

- Moins de 2 logements : 3,5 mètres minimum
- De 2 à 5 logements : 5,5 mètres minimum
- Plus de 5 logements : 8 mètres minimum avec obligation d'intégrer un cheminement sécurisé pour piétons et cyclistes ainsi qu'un aménagement paysagé.

Les voies en impasse desservant plus de 2 logements doivent être aménagées avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Les voies de desserte débouchant sur le domaine public doivent être traitées avec des matériaux pérennes qui n'engendrent pas de gênes ou de dégradations sur le domaine public.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Règles relatives à l'alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doivent respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Règles relatives à l'assainissement :

- **Eaux usées :**

Pour rappel, et en complément des règles décrites ci-dessous, tout projet doit respecter le règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Paris Saclay en vigueur.

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement en vigueur.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est possible, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être de qualité, conformes à la règlementation en vigueur, et conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet établie par la commune ou le gestionnaire du réseau, conformément à l'article 1. 35-8 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

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

- **Eaux pluviales :**

Pour rappel, et en complément des règles décrites ci-dessous, toutes constructions doivent respecter le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay en vigueur. La gestion des eaux pluviales devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Il convient de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est notamment fortement recommandé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques conformément à la législation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut, et si une expertise atteste que la nature du sol ne permet pas une infiltration totale à la parcelle, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, réservoirs, bassins, revêtements perméables, toitures végétalisées etc.). Le débit de fuite des eaux pluviales sera limité à 1,2 litre /seconde/hectare.

La mise en place de technique de maitrise du ruissellement fondée sur la nature (haie, noues, bassins à ciel ouvert, etc.) est également recommandé.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

Règles relatives aux déchets

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) qui engendre la création de 3 logements ou plus doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Règles relatives à la desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Les constructions destinées à accueillir des activités économiques devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit, notamment à la fibre optique.

REGLES DE STATIONNEMENT

Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction :

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	**Logement**	**En toutes zones :** 2 places minimum par logement En application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. **Uniquement en zone UHa et UG :** Dans les opérations d'ensemble de 3 logements et plus, il sera obligatoirement aménagé 1 place visiteur par logement. Ces places doivent être assurées en dehors des voies publiques.
	Hébergement	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerce de détail**	**En toutes zones, hors zone UG** 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affecté à l'activité.
	Restauration	

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**<u>En zone UG uniquement :</u>** Il n'est pas imposé de places de stationnement. Une aire de livraison, dont les dimensions devront être adaptées aux besoins liés à l'activité ou au commerce, devra obligatoirement être aménagée. Toutefois, cette obligation ne s'appliquera pas sous réserve de justifier que l'activité ne nécessite pas d'aire de livraison pour son fonctionnement.
	Autre hébergement touristique	0,5 place de stationnement par chambre
	Hôtel	
	Cinéma	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
	Commerce de gros	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	**Industrie**	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
	Entrepôt	
	Bureau	1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 55 m² de *surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'activité.

<u>Dimensions et traitement des places, voies d'accès et aires de dégagement :</u>

Les places de stationnement doivent être dimensionnées de manière à garantir leur utilisation dans de bonnes conditions. Elles devront présenter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5,5 mètres
- Largeur :
  - stationnement longitudinal sur bande le long des voies : 2,40 mètres,
  - stationnement perpendiculaire ou en épis : 2,40 mètres

Un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès aux places de stationnement sauf en cas d'implantation à l'alignement.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Pour les terrains adressés sur la route de Villebon, la rue de Saulx ou la rue d'Orsay : tout projet de constructions à destination d'habitat devra créer des places d'attente, hors des voies de circulations existantes et créées.

Les places de stationnement pourront être réalisées en sous-sol, à condition d'être comprise dans l'enveloppe de la construction principale et que l'espace de stationnement n'excède pas un niveau.

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 doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'accès au sous-sol ne doit pas excéder 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Les places de stationnement et voies d'accès extérieures doivent être réalisées prioritairement en revêtements de sol perméables (dalles alvéolaires de type « evergren », graviers, gazon, dalle gazon, etc.).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

En cas de restructuration / rénovation / agrandissement d'une construction existante, ayant pour conséquence la création d'un ou plusieurs logements, les dispositions générales s'appliquent.

En cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

Pour les stationnements liés à une activité de restauration avec de la livraison, ils devront être prévus en dehors de l'espace public ou les propriétaires devront s'acquitter d'une occupation du domaine public.

La suppression de garages ou places de stationnement existants est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

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

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides :

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 une section minimale 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.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Obligations en matière de stationnement vélo :

Rappel : Le stationnement des cycles devra être conforme aux dispositions imposées par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Les obligations en matière de stationnement vélo sont présentées ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	**Logement**	Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé : • la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. • au moins 1 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales • au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerce de détail**	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3m²
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	**Industrie**	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3m²
	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Équipements publics (hors établissements scolaires)**	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3m²
	Équipements publics (établissements scolaires)	• Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. • Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.

Le chapitre ci-dessus ne concerne pas la zone UIc, dont les règles spécifiques de stationnement sont déclinées dans le règlement de zone au sein de la partie 2 du présent règlement.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

PARTIE 2.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES A CHAQUE ZONE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ZONE UG

Les zones UG correspondent aux zones urbaines de type traditionnel de la commune. Il s'agit des noyaux anciens denses sur le bourg et les hameaux de la Poitevine et de Fretay. Ces zones sont destinées à recevoir en priorité de l'habitat, des activités compatibles avec cette dernière et des équipements. Toutes les constructions et installations nouvelles doivent se faire dans une bonne insertion paysagère du site.

Cette zone se caractérise par une organisation dense et un bâti ancien, implanté généralement à l'alignement constituant ainsi des ensembles architecturaux cohérents, continus et de qualité.

Le sous-secteur UG*correspond à des secteurs de projet spécifiques qui nécessitent quelques dispositions règlementaires particulières pour garantir la mise en œuvre des projets qui sont par ailleurs encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Règle de mixité sociale :

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération (construction nouvelle ou création de logements au sein d'une construction existante) de 3 logements et plus devra comporter au moins 30% de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.

De plus, des secteurs de mixité sociale sont identifiés au plan de zonage. Au sein de ces secteurs il sera imposé une part minimum de logements sociaux, financés avec un prêt aidé par l'Etat, fixée à :

- secteur A : 100%
- secteur B : 55%
- secteur C : 50%
- secteur D : 45 %

Règle de mixité fonctionnelle :

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage :

- les locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour l'une des destinations citées dans le présent paragraphe ou encore un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- les constructions nouvelles sont autorisées sous condition que leur rez-de-chaussée donnant sur rue, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, soit destiné à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le
04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Règle générale :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. Dans ce cas, la continuité bâtie devra être assurée par une clôture constituée d'un mur plein maçonné en pierre apparente ou d'un muret en pierre apparente surmonté d'un dispositif ajouré.

Dans le cas où le trottoir situé au droit du terrain est d'une largeur inférieure à 1 mètre, la construction et/ou la clôture doit être implantée en retrait de 1 mètre minimum.

Règle particulière :

Une implantation différente de celle autorisée est possible pour permettre le prolongement et la continuité d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU implanté sur la limite séparative du terrain voisin. Dans ce cas, la nouvelle construction devra s'adosser à l'héberge et assurer une accroche qualitative avec la construction voisine existante.

Tous travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction implantée à l'alignement sont autorisés sous conditions :

- que le dépassement sur le domaine public soit limité à 30 cm
- et que ces travaux s'accompagne d'un traitement qualitatif de la façade dans le respect de l'architecture rurale traditionnelle de bourg.

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport aux limites séparatives doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsque plusieurs constructions principales, 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 un minimum de :

- 8 mètres si la façade et/ou la toiture d'au moins une des constructions en vis à vis comporte des ouvertures créant des vues,
- 4 mètres si aucune des constructions en vis-à-vis ne comporte une façade et/ou toiture avec des ouvertures créant des vues.

ARTICLE 2.4 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UG :

L'emprise au sol maximale des constructions est dégressive suivant la superficie de l'unité foncière existante. Elle est fixée à :

- 70 % maximum pour les 300 premiers m² de l'unité foncière,
- 50 % maximum pour les 300 m² suivants de l'unité foncière,
- 30 % maximum au-delà de 600 m² de l'unité foncière.

Exemple d'application :

Une unité foncière de 900 m² permet la réalisation de l'emprise au sol maximale suivante :

- *70 % sur les premiers 300 m² de l'unité foncière : 300 m² x 70 % = 210 m² d'emprise au sol*
- *+ 50 % sur les 300 m² suivants de l'unité foncière : 300 m² x 50 % = 150 m² d'emprise au sol*
- *+ 30 % au-delà de 600 m² de l'unité foncière : 300 m² x 30 % = 90 m² d'emprise au sol*
- *Soit une emprise au sol totale possible de maximum 450 m² (210 + 150 + 90)*

En zone UG* :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

ARTICLE 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UG :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 2 + combles et :

- 9 mètres à l'égout du toit,
- 12 mètres au faîtage.

En zone UG* :

Une hauteur plus importante pourra être autorisée ponctuellement pour des motifs architecturaux et sous condition de ne pas dépasser la hauteur du clocher de l'église.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

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

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*

Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales, indigènes (cf. liste en annexe).

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre et sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

En zone UG :

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est progressive suivant la superficie de l'unité foncière existante. Elle est fixée à :

- 10% pour les 300 premiers m² de l'unité foncière,
- 30 % minimum pour les 300 m² suivants de l'unité foncière,
- 50 % minimum au-delà de 600 m² de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Exemple d'application :

Une unité foncière de 900 m² doit présenter une superficie minimale d'espaces verts de pleine terre de :

- *10 % sur les premiers 300 m² de l'unité foncière : 300 m² x 10 % = 30 m² d'espaces verts de pleine terre*
- *+ 30 % sur les 300 m² suivants de l'unité foncière : 300 m² x 30 % = 90 m² d'espaces verts de pleine terre*
- *+ 50 % au-delà de 600 m² de l'unité foncière : 300 m² x 50 % = 150 m² d'espaces verts de pleine terre*
- *Soit une superficie d'espaces verts de pleine terre de minimum 270 m² (30 + 90 + 150)*

En zone UG* :

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 10% de l'unité foncière.

ARTICLE 2.7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Aménagement des constructions existantes :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits de chaque côté. L'enduit doit être teinté.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Les enduits de façade doivent être de préférence de teintes sable, ocres et terres naturelles.

Les matériaux, bardages, enduits et peinture (hors éléments ponctuels qui animent la façade de type menuiseries, modénatures, etc.) de couleurs vives, foncés, ou blanc ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique (réfléchissant) sont interdits.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur, conduit d'évacuation de fumé...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. En aucun cas ils ne pourront être implantés à moins de 2,5 mètres des limites séparatives. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Constructions nouvelles :

- **Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement. Les enduits de façade doivent être de préférence de teintes sable, ocres et terres naturelles.

Les matériaux, enduits et peinture (hors éléments ponctuels qui animent la façade de type menuiseries, modénatures, etc.) de couleurs vives, foncés, ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique (réfléchissant) sont interdits.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur, conduit d'évacuation de fumé...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. En aucun cas ils ne pourront être implantés à moins de 2,5 mètres des limites séparatives. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

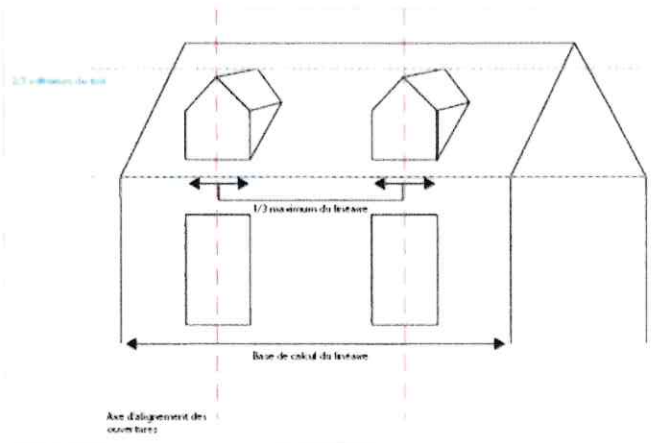
Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue. Les volumes contemporains doivent reprendre l'expression des volumes traditionnels. A ce titre, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour rappeler la trame parcellaire ancienne.

- **Toitures**

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier...) sont interdits.

Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ;
- être alignés,



Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

- ne pas dépasser 50% du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

Les toitures devront être à pentes avec un degré de pente, à l'exception des toitures Mansard, situé entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

- **Energies renouvelables**

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...). Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

Clôtures :

- **Clôtures à l'alignement**

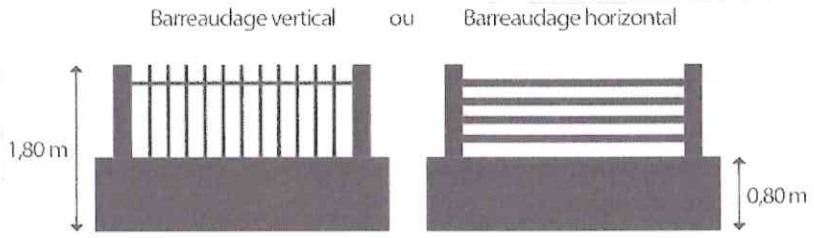
Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures situées à l'alignement peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein maçonné en pierre apparente.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage ou de lames vertical ou horizontal ajouré doublé ou non d'une haie.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

La hauteur totale de ces clôtures (poteaux, chapeaux compris) ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.



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

Les portails et portillons doivent présenter une harmonie avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.

- **Clôtures en limites séparatives**

Sont interdites :

- Les clôtures de type plaques de béton préfabriquées, plaques de bardage métallique, et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.).
- Les clôtures de type « fils barbelés », « tesson de bouteille », ou autre dispositif coupant et contendant.

Il est recommandé que les clôtures en limites séparatives soient composées de haies végétales, qui doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les panneaux occultants sont autorisés sous condition d'être en bois ou d'aspect bois.

La hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 1,80 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 5 mètres minimum.

- **Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

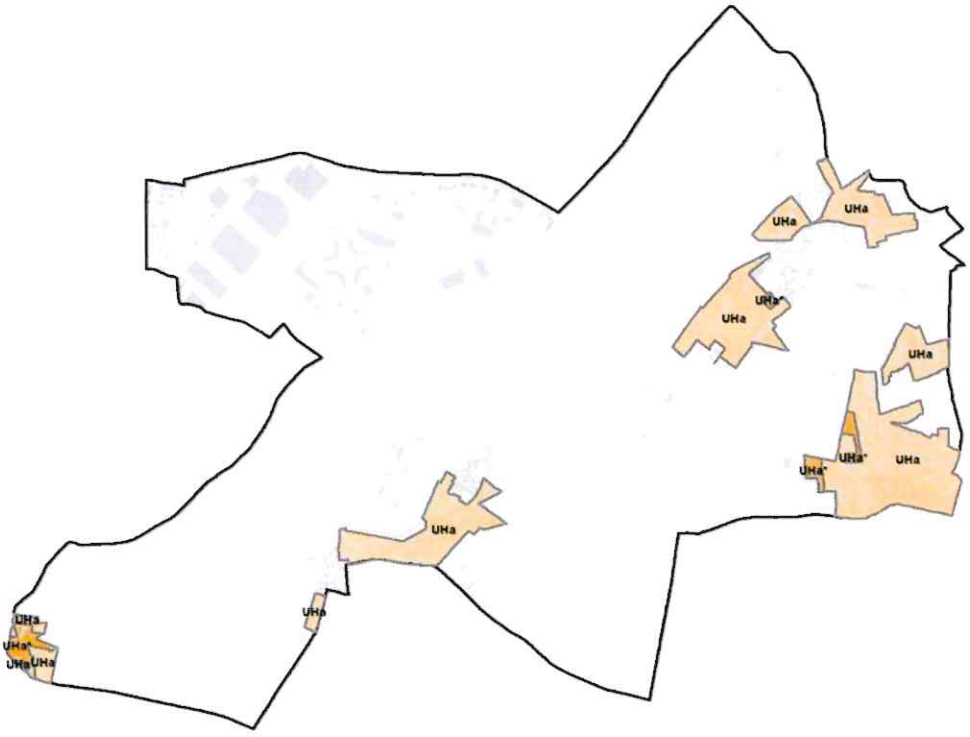
Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ZONE UHa

Les zones UHa correspondent au tissu à dominante pavillonnaire qui s'est développé en périphérie des noyaux urbains anciens et denses. Elles regroupent ainsi les extensions plus ou moins récentes des secteurs urbanisés du territoire communal qui se distinguent de l'habitat traditionnel de la zone UG.

Elles sont destinées à recevoir une densification mesurée sans pour autant dénaturer les caractéristiques de ces ensembles qui ont une vocation résidentielle et qui sont marquées par des espaces verts de jardin.

Le sous-secteur UHa*correspond à des secteurs de projet spécifiques qui nécessitent quelques dispositions règlementaires particulières pour garantir la mise en œuvre des projets qui sont par ailleurs encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Dans la limite de 60 m² maximum de SDP
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
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 culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Règle de mixité sociale :

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération (construction nouvelle ou création de logements au sein d'une construction existante) de 3 logements et plus devra comporter au moins 30% de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.

De plus, des secteurs de mixité sociale sont identifiés au plan de zonage. Au sein de ces secteurs il sera imposé une part minimum de logements sociaux, financés avec un prêt aidé par l'Etat, fixée à :

- secteur A : 100%
- secteur B : 55%
- secteur C : 50%
- secteur D : 45%

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

En zone UHa :

Toute construction nouvelle doit être implantée obligatoirement en retrait avec un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.

En zone UHa* :

Toute construction nouvelle doit être implantée obligatoirement en retrait avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone UHa :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit sur une limite séparative maximum et en retrait des autres limites,
- Soit en retrait de toutes les limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport aux limites séparatives doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.

De plus, un retrait minimum de 12 mètres doit être respecté depuis au moins une des limites séparatives.

En zone UHa* :

Toute construction nouvelle peut être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport aux limites séparatives doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 2,5 mètres.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

En zone UHa :

Lorsque plusieurs constructions principales, 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 un minimum de :

- 16 mètres si la façade et/ou la toiture d'au moins une des constructions en vis à vis comporte des ouvertures créant des vues,
- 6 mètres si aucune des constructions en vis-à-vis ne comporte une façade et/ou toiture avec des ouvertures créant des vues.

En zone UHa* :

Lorsque plusieurs constructions principales, 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 un minimum de :

- 8 mètres si la façade et/ou la toiture d'au moins une des constructions en vis à vis comporte des ouvertures créant des vues,
- 4 mètres si aucune des constructions en vis-à-vis ne comporte une façade et/ou toiture avec des ouvertures créant des vues.

ARTICLE 2.4 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UHa :

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

En zone UHa* :

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

ARTICLE 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone UHa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 1 ou R + 1 + combles et :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère,
- 9 mètres au faîtage.

En zone UHa* :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 1 ou R + 1 + combles et :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

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

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*

Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales, indigènes (cf. liste en annexe).

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espaces libres. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre et sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

En zone UHa :

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 60% de l'unité foncière.

En zone UHa* :

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 25% des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Aménagement des constructions existantes :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont conservés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits de chaque côté. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Les enduits de façade doivent être de préférence de teintes sable, ocres et terres naturelles ou gris très clair.

Les matériaux, bardages, enduits et peinture (hors éléments ponctuels qui animent la façade de type menuiseries, modénatures, etc.) de couleurs vives, foncés, ou blanc ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique (réfléchissant) sont interdits.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur, conduit d'évacuation de fumé...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. En aucun cas ils ne pourront être implantés à moins de 2,5 mètres des limites séparatives. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Constructions nouvelles :

- **Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

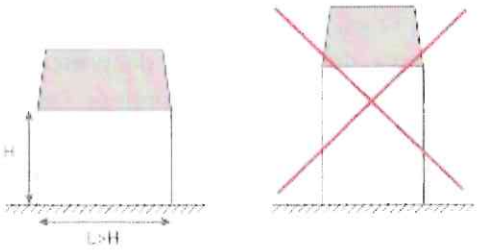
Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les enduits de façade doivent être de préférence de teintes sable, ocres et terres naturelles ou gris très clair.

Les matériaux, enduits et peinture (hors éléments ponctuels qui animent la façade de type menuiseries, modénatures, etc.) de couleurs vives, foncés, ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique (réfléchissant) sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

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



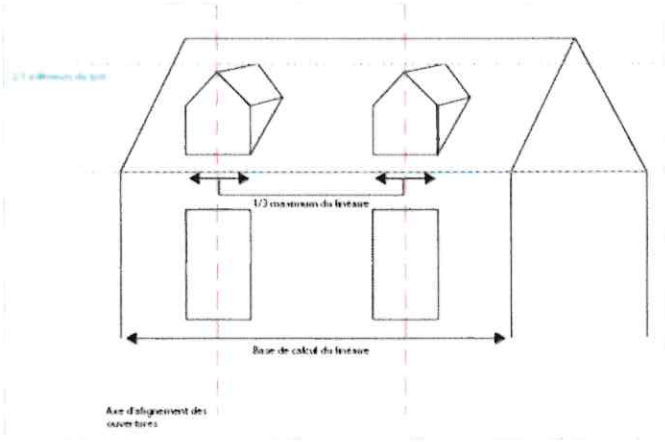
Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur, conduit d'évacuation de fumé...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. En aucun cas ils ne pourront être implantés à moins de 2,5 mètres des limites séparatives. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

- **Toitures**

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier...) sont interdits.

Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ;
- être alignés,
- ne pas dépasser 50% du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.



En cas de toiture à pente, le degré de pente devra être compris, à l'exception des toitures Mansard, entre 35 et 45 degrés.

- **Energies renouvelables**

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...). Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Clôtures :

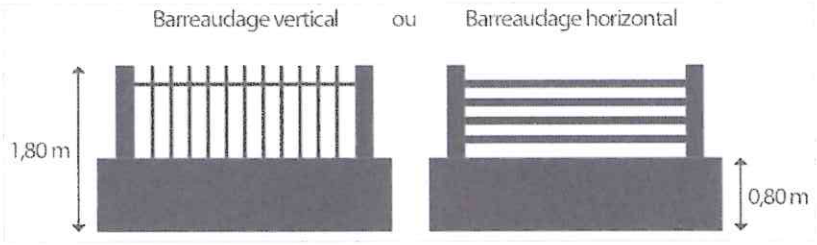
- **Clôtures à l'alignement**

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

Les clôtures situées à l'alignement peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein maçonné.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage ou de lames vertical ou horizontal ajouré doublé ou non d'une haie.

La hauteur totale de ces clôtures (poteaux, chapeaux compris) ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.



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

Les portails et portillons doivent présenter une harmonie avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.

- **Clôtures en limites séparatives**

Sont interdites :

- Les clôtures de type plaques de béton préfabriquées, plaques de bardage métallique et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.).
- Les clôtures de type « fils barbelés », « tesson de bouteille », ou autre dispositif coupant et contendant.

Il est recommandé que les clôtures en limites séparatives soient composées de haies végétales, qui doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les panneaux occultants sont autorisés sous condition d'être en bois ou d'aspect bois.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

La hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 1,80 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 5 mètres minimum.

- **Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

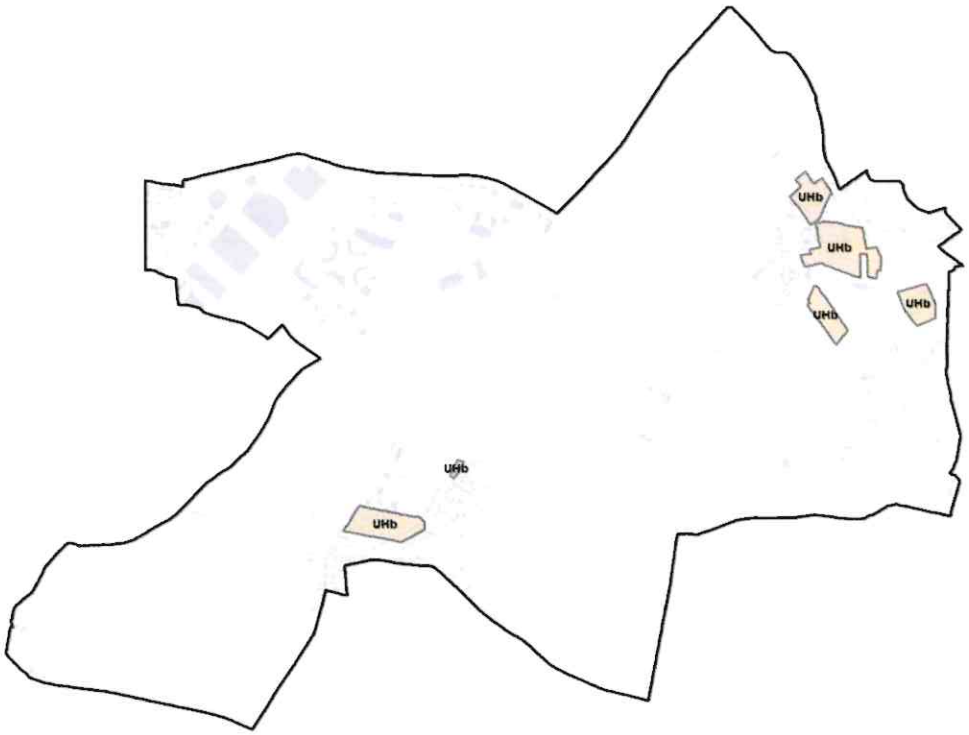
Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ZONE UHb

Les zones UHb correspondent au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie des noyaux urbains anciens et denses. Elles regroupent les extensions plus ou moins récentes des secteurs urbanisés du territoire communal qui se sont faites sous la forme de lotissements pavillonnaires relativement denses (maisons en bande, maisons groupées, maisons de ville).

Ces lotissements très structurés et entièrement bâti n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Le règlement prévoit et encadre uniquement des évolutions et extensions possibles des constructions existantes sans pour autant dénaturer les caractéristiques de ces ensembles.



Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Dans la limite de 150 m² maximum de SDP
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
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 culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Les extensions des constructions existantes, et légalement autorisées, à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées uniquement dans le prolongement de la façade arrière de la construction.

Dans la marge de recul existante entre l'alignement de la voie et la façade principale de la construction, sont interdites :

- toute extension
- toute implantation d'annexes ou garage

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les extensions des constructions existantes, et légalement autorisées, à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales maximum sous condition qu'elles :

- constituent le prolongement d'une construction déjà implantée en limite séparative ;
- et de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport aux limites séparatives doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade et/ou la toiture de l'extension ne comporte pas d'ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 2,5 mètres.
- si la façade et/ou la toiture de l'extension comporte des ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres ;

Les annexes, garages, pourront être implantés en limite séparative latérale.

ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La construction de plusieurs bâtiments est interdite sur un même terrain ou un même lot hors annexes.

ARTICLE 2.4 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 25 m² maximum hors annexes.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions existantes doit être conservée. Aucune surélévation n'est autorisée.

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut.

ARTICLE 2.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

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

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*

Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées et sous réserve de conserver au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Aménagement des constructions existantes :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont conservés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits de chaque côté. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des huisseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec les autres constructions du lotissement.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie. Il en est de même pour les percements réalisés en toiture.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur, conduit d'évacuation de fumé...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. En aucun cas ils ne pourront être implantés à moins de 2,5 mètres des limites séparatives. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Extension des constructions existantes :

- **Implantation des extensions**

Toute extension doit être réalisée à l'arrière des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. Elles devront être réalisées en continuité de la façade arrière de la construction initiale et située à l'intérieur des limites constituées par le prolongement des pignons de la construction initiale.

Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies, est considérée comme façade avant, la façade principale qui comporte l'accès à la construction.

Les annexes peuvent être implantées à l'arrière ou sur les côtés de la construction. En revanche, en aucun cas elles ne pourront être implantées dans la marge de recul depuis la voie de desserte.

- **Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'intègre parfaitement au sein du lotissement.

Les matériaux, enduits et peinture (hors éléments ponctuels qui animent la façade de type menuiseries, modénatures, etc.) de couleurs vives ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique (réfléchissant) sont interdits.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

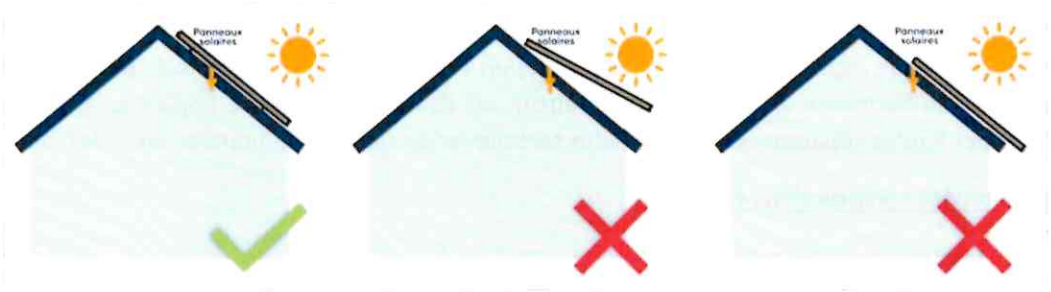
- **Toitures**

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation et présentant un aspect similaire aux toitures des autres constructions du lotissement. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier...) sont interdits.

- **Energies renouvelables**

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...). Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.



<u>Clôtures :</u>

- **Clôtures à l'alignement**

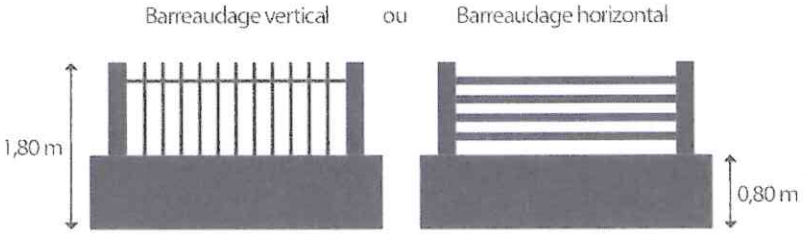
Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures situées à l'alignement peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein maçonné.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage ou de lames vertical ou horizontal ajouré doublé ou non d'une haie.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

La hauteur totale de ces clôtures (poteaux, chapeaux compris) ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.



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

Les portails et portillons doivent présenter une harmonie avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.

- **Clôtures en limites séparatives**

Sont interdites :

- Les clôtures de type plaques de béton préfabriquées, plaques de bardage métallique et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.).
- Les clôtures de type « fils barbelés », « tesson de bouteille », ou autre dispositif coupant et contendant.

Il est recommandé que les clôtures en limites séparatives soient composées de haies végétales, qui doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les panneaux occultants sont autorisés sous condition d'être en bois ou d'aspect bois.

La hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 1,80 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 5 mètres minimum.

- **Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

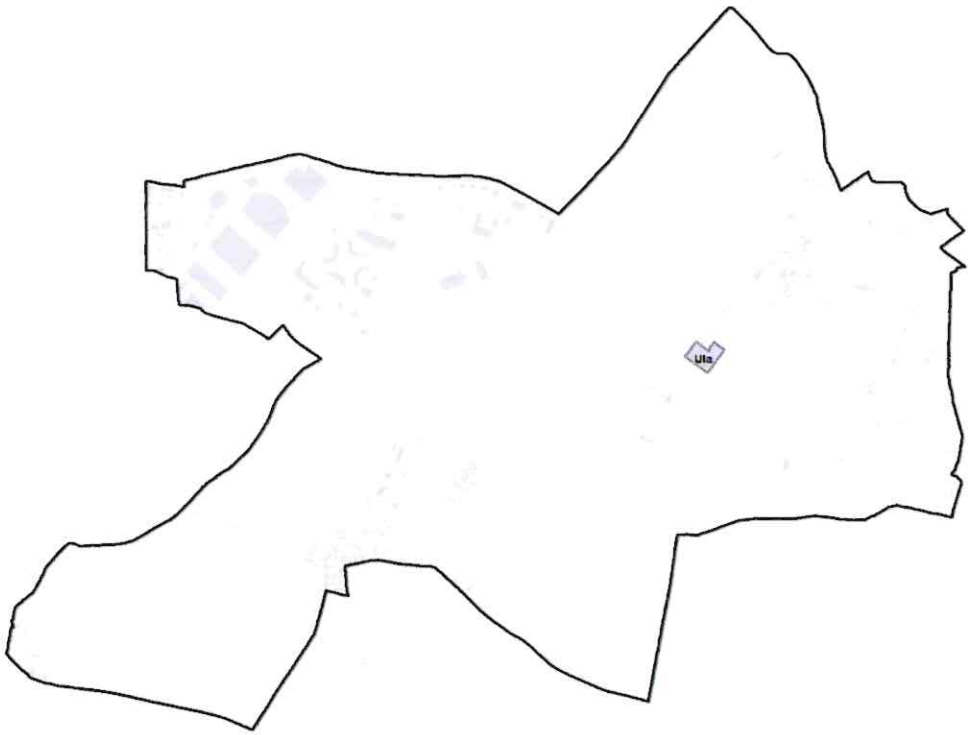
Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le
04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ZONE UIa

La zone UIa correspond à une petite zone d'activités artisanales qui se situe à la jonction entre le Poste de Transformation Électrique de Villejust et la partie urbanisée du bourg.

Le règlement a pour objectif de permettre le développement de petites activités artisanales tout en ayant une attention particulière à la qualité paysagère du site qui joue un rôle de transition entre le Poste de Transformation Électrique très prégnant dans le paysage et les zones d'habitat.



Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			d'être strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités ou équipements existant ou à créer dans la zone.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			d'être lié et strictement nécessaire à une destination et activité autorisée au sein de la zone.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
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			

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Toute construction nouvelle doit être implantée obligatoirement en retrait avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres.

Règles particulières :

Les constructions s'implantent obligatoirement en retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à une limite de zone naturelle N ou résidentielle UH.

De plus, cette marge de retrait devra être traitée en espace paysagé et planté sur une profondeur d'au moins 2 mètres.

ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas règlementée.

ARTICLE 2.4 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales, indigènes (cf. liste en annexe).

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 20% de l'unité foncière.

Au-delà de cette part minimale d'espace vert de pleine terre, les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les toitures végétalisées,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.

Une marge de retrait d'au moins 2 mètres depuis les limites séparatives correspondant à une limite de zone naturelle N ou résidentielle UH devra être traitée en espace paysagé et planté.

ARTICLE 2.7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

Les façades :

Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Les toitures :

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites.

Le traitement des toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin qu'elles s'inscrivent dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

Les toitures plates doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Les ouvertures :

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Les matériaux :

Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.

Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

Systèmes de récupération d'énergie renouvelable :

La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :

- Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Les antennes classiques ou paraboliques :

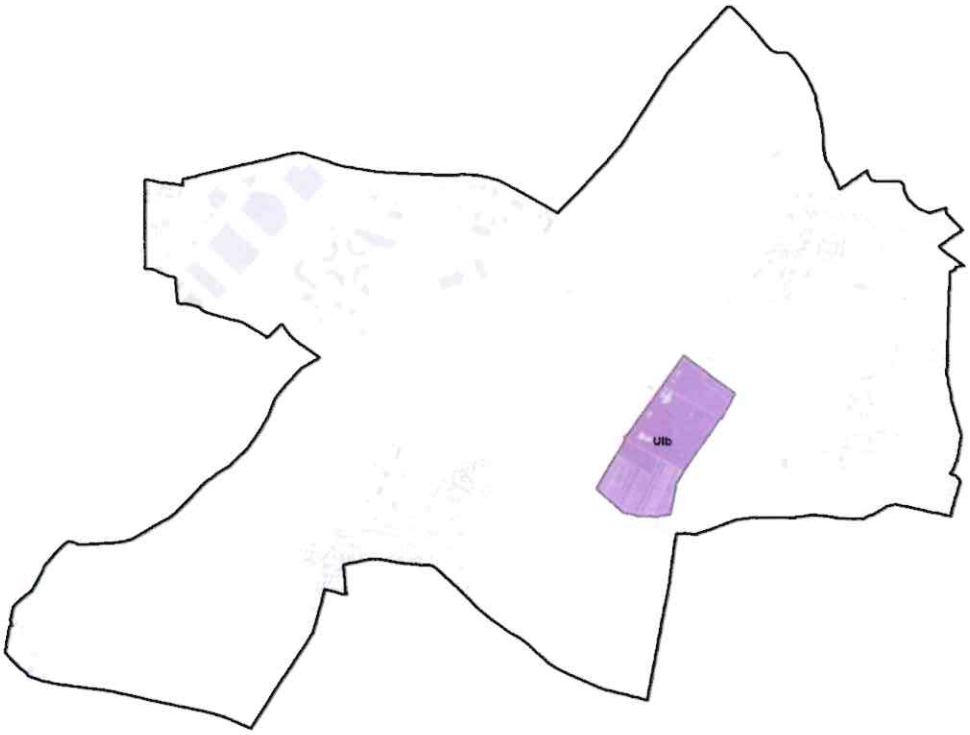
Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ZONE UIb

La zone UIb correspond au Poste de Transformation Électrique de Villejust.

Le règlement vise à permettre la poursuite et la pérennité des activités spécifiques liées à cette infrastructure.



Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			D'être strictement réservées aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance ou le fonctionnement des équipements.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			D'être directement et strictement liée et nécessaire à l'activité du site.
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Les constructions liées aux ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Le stationnement de caravanes de longue durée et non pérenne est autorisé.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Règle générale :

Toute construction nouvelle doit être implantée obligatoirement en retrait avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Règle particulière :

L'implantation des ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes n'est pas règlementée.

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait des limites séparatives, avec une marge de retrait minimale par rapport aux limites séparatives qui doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 5 mètres.

Règle particulière :

L'implantation des ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes n'est pas règlementée.

ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Règle générale :

Lorsque plusieurs constructions principales, 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 10 mètres.

Règle particulière :

La règle générale ne s'applique pas pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.4 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

ARTICLE 2.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales, indigènes (cf. liste en annexe).

25% au moins des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les toitures végétalisées,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.

ARTICLE 2.7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Les volumes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

Les façades :

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les toitures :

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites.

Le traitement des toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin qu'elles s'inscrivent dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

Les toitures plates doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Les ouvertures :

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Les matériaux :

Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.

Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

Systèmes de récupération d'énergie renouvelable :

La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :

- Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Les antennes classiques ou paraboliques :

Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

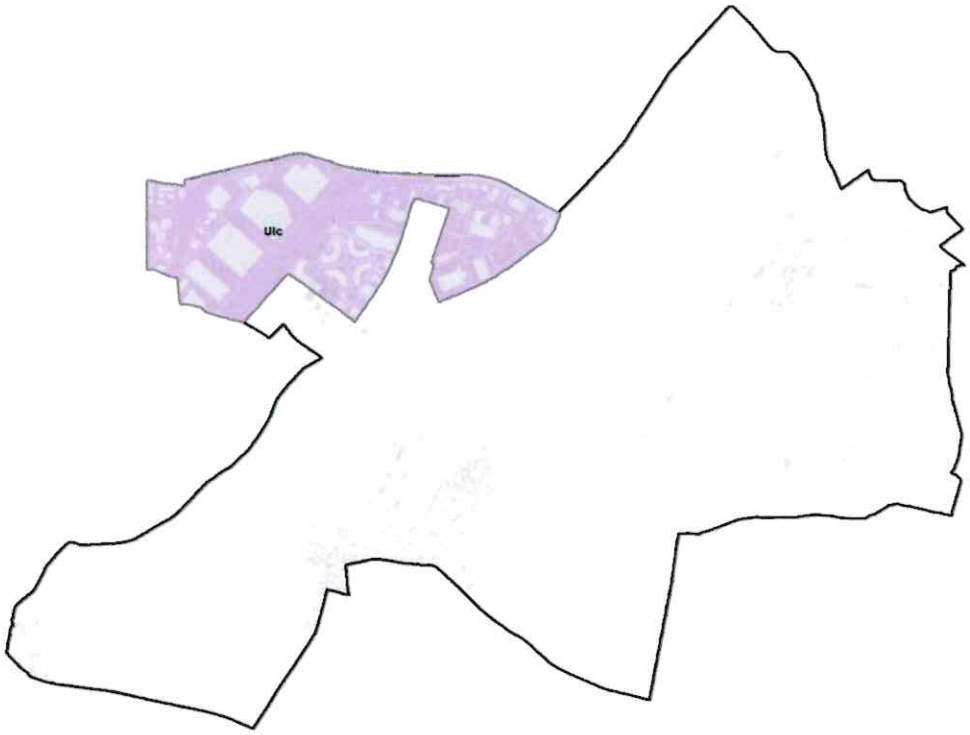
PARTIE 2 /

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ZONE UIc

La zone UIc correspond au parc d'activités de Courtabœuf, important parc tertiaire et technologique qui s'étend sur les communes des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et donc de Villejust.

Le règlement de cette zone vise à permettre le développement de ce pôle économique majeur et stratégique au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay tout en prenant en compte les enjeux forts d'adaptation du Parc d'activités aux enjeux de transition environnementale.



Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			de respecter les conditions cumulatives suivantes : - être strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités ou équipements existant ou à créer dans la zone, - être aménagés dans le volume des bâtiments d'activités autorisés dans la zone ou que leur surface de plancher n'excède pas 100m² et limités à 1 logement par unité foncière.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone. de correspondre aux conditions cumulatives ci-après : - être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « *Courtabœuf* » avec la légende « *Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300m²* », - constituer la relocalisation d'un commerce existant dans la zone, - présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction relocalisée augmentée au maximum de 300m² de surface de plancher, pour les extensions de constructions existantes ayant déjà fait l'objet d'une autorisation, de correspondre aux conditions cumulatives ci-après : - être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « *Courtabœuf* » avec la légende « *Favoriser la relocalisation de commerces et services, (...)* », - présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction existante augmentée au maximum de 300m² de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

			pour les constructions (nouvelles constructions et extension), de correspondre à l'une des conditions ci-après : - être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « *Courtabœuf* » avec la légende « *Porter le projet de Cœur de parc (...)* » - présenter une surface de plancher totale n'excédant pas 300 m². pour les réhabilitations de constructions existantes, de ne pas augmenter la surface de vente de plus de 5% de la surface de vente existante à date d'approbation du présent PLU.
Restauration			que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone et de correspondre à l'une des conditions ci-après : - être situées sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. - être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « *Courtabœuf* » avec la légende « *Porter le projet de Cœur de parc (...)* ». - être intégrées au sein du volume des constructions à destination d'hébergements hôteliers.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone. d'être situées sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. de correspondre aux conditions cumulatives ci-après : - être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « *Courtabœuf* » avec la légende « *Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300m²* », - constituer la relocalisation d'un service existant dans la zone, - présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction relocalisée augmentée au maximum de 300m² de surface de plancher, pour les extensions de constructions existantes ayant déjà fait l'objet d'une autorisation, de correspondre aux conditions cumulatives ci-après : - être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « *Courtabœuf* » avec la légende « *Favoriser la relocalisation de commerces et*

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

			services, (...) », - présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction existante augmentée au maximum de 300m² de surface de plancher. pour les constructions (nouvelles constructions et extension), de correspondre à l'une des conditions ci-après : - être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « *Courtabœuf* » avec la légende « *Porter le projet de Cœur de parc (...)* » - présenter une surface de plancher totale n'excédant pas 300 m². pour les réhabilitations de constructions existantes, de ne pas augmenter la surface de vente de plus de 5% de la surface de vente existante à date d'approbation du présent PLU.
Hôtel			que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone et d'être situées sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
Autre hébergement touristique			
Cinéma			que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone.
Commerce de gros			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone
Entrepôt			que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone et **d'être nécessaire aux activités** existantes ou à créer autorisées dans la zone, dans une limite de 70% de la surface de plancher de la construction à destination **d'activité.**
Bureau			que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone
Centre de congrès et **d'exposition**			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
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**			

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

De plus, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire un danger ou des nuisances,
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire,
- Les ouvertures et exploitations de carrières,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides identifiées, notamment :
    - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
    - Création de plans d'eau, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur, etc.).

Et sont autorisées sous conditions :

- Le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la condition d'être lié à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, sous réserve de faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique et proportionné au volume et à la nature du dépôt, de façon à être non visible des voies et depuis les terrains voisins, et ne générant pas de nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les installations liées à la télécommunication, les antennes et pylônes, sous réserve que leur implantation (localisation et morphologie) soit conçue pour limiter leur impact visuel dans le paysage et en évitant toute forme de dissimulation mal adaptée (imitation de cheminée aux dimensions excessives...).

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Règle de mixité fonctionnelle :

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage :

- les locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics, existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour l'une des destinations citées dans le présent paragraphe ;
- les constructions nouvelles sont autorisées sous condition que leur rez-de-chaussée donnant sur rue, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, soit destiné à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Règle générale :

- **Constructions à destination de commerce :**

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait avec un recul de 3 mètres minimum et 5 mètres maximum des voies et emprises publiques. Toutefois, pour le secteur Courtabœuf 7, cette distance est portée à 10 mètres.

- **Autres constructions :**

Toute construction nouvelle doit être implantée obligatoirement en retrait avec un recul de 5 mètres minimum.

Règles particulières :

Les constructions s'implantent en retrait de 10 mètres par rapport aux limites des voies ou emprises publiques/privées ouvertes à la circulation publique lorsque celles-ci correspondent à la limite de l'OAP dans les cas suivants :

- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone boisée,
- en bordure d'une zone agricole.

L'implantation des installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos n'est pas règlementée.

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3,5 mètres.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Règles particulières :

Les constructions s'implantent en retrait de 10 mètres par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à la limite de l'OAP dans les cas suivants :

- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone boisée
- en bordure d'une zone agricole,

Pour le secteur Courtabœuf 7, les constructions s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives avec une marge de retrait qui doit être au moins égale à :

- 8 mètres, si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative,
- 5 mètres, si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative

L'implantation des installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos et les rampes d'accès aux parkings ne sont pas règlementées.

ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas règlementée.

ARTICLE 2.4 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de l'unité foncière.

ARTICLE 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 26 mètres au point le plus haut.

Règle particulière :

Lorsque les limites séparatives ou les limites d'emprises ou voies publiques correspondent à la limite de l'OAP « Courtabœuf » et qu'elles se situent :

- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone boisée,
- en bordure d'une zone agricole,

la hauteur totale de la construction n'excèdera pas la distance de retrait par rapport à l'alignement (H=L).

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligation de végétaliser :

Tout espace non construit ou non aménagé devra être végétalisé.

En plus des espaces végétalisés à créer en application des dispositions du paragraphe suivant « *Obligation en matière de création d'espaces végétalisés* », 50% des marges de reculement par rapport aux voies sera planté et inaccessible aux véhicules.

Tout ou partie des toitures plates non affectées au stationnement des véhicules comportera un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, selon les modalités fixées l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement.

- **Obligations en matière de création d'espaces végétalisés**

Une superficie équivalente à au moins 25% de la surface totale de l'unité foncière devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre.

Les espaces végétalisés sont :

- Pour une prise en compte de 100% de leur superficie :
  - Les espaces de pleine terre
- Pour une prise en compte de maximum 50% de leur superficie :
  - Les espaces disposant de minimum 1,5 mètre de terre au-dessus des constructions souterraines
  - Les espaces de stationnement perméables tels que définis au paragraphe « aménagement paysager des espaces de stationnement » ci-après
  - Les superficies de toiture bénéficiant d'un système de végétalisation tels que défini au paragraphe ci-avant,
  - Les espaces destinés à la gestion des eaux pluviales avec géotextile perméable.

Lorsque cela permet une meilleure gestion des eaux pluviales, ces espaces végétalisés seront aménagés en partie basse du terrain.

A l'exception de ceux aménagés en toiture, les espaces végétalisés seront autant que possible aménagés d'un seul tenant.

Obligation de planter :

Les arbres de haute tige existants seront préservés, sauf contraintes phytosanitaire ou sécuritaire confirmées par une expertise. En cas de contrainte technique avérée, ils pourront être remplacés sur la même unité foncière.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Les projets sur les terrains situées en limite du Parc devront s'accompagner d'aménagements paysagers et plantés afin de contribuer à la préservation des franges tel que repérées dans l'OAP générale :

- En limite d'espaces agricoles : une haie bocagère devra être plantée afin de marquer la transition avec les espaces agricoles avoisinants.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en termes de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison.

Les plantations seront choisies pour ne pas avoir ou le moins possible à recevoir d'apport d'eau complémentaire une fois arrivées à maturité.

La plantation en haie de thuyas ou d'autres végétaux à fort développement devra être systématiquement motivée par des objectifs architecturaux et pourra être interdite.

Il devra être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit/non aménagé.

Conditions de plantation :

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux, au minimum à 1,10 mètres des bordures de voiries et à au moins 3 mètres des constructions. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m3 minimum.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias également appelés robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires sont déconseillées.

Aménagements paysager des espaces de stationnement :

Les espaces de stationnement extérieurs pour véhicules légers sont perméables. A ce titre, ils comportent des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les zones de stationnement extérieures, y compris les zones de stationnement aménagés d'ombrières, doivent être plantées de la façon suivante :

- Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal. Celui-ci ne devra pas nuire à la visibilité du piéton.
- Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Les zones de stationnement extérieures, hors zones de stationnement aménagés d'ombrières, doivent être plantées de la façon suivante :

- Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 10 mètres).

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Plantations à conserver, à conforter ou a réaliser :

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique doivent être conservés et confortés. Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Le passage de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

Les accompagnements végétaux des voiries identifiés au plan de zonage doivent être maintenus dans la mesure du possible et s'ils ne gênent pas les aménagements de l'espace public ou la création de nouveaux accès aux terrains.

Exceptions :

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsqu'elles font obstacle à la mise en œuvre d'une servitude d'utilité publique.

ARTICLE 2.7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

L'architecture :

L'architecture des constructions (toitures, façades, couleurs, motifs architecturaux ou autres éléments de modénature) ne pourra être utilisée directement à des fins d'enseigne ou de publicité. Par exemple, ne sauraient être admises les formes de toiture ou d'architecture évoquant instantanément telle ou telle enseigne.

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

Les façades :

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
- Les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent.

Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble. Les couleurs criardes sont interdites au profit des teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois, etc). Les matériaux d'aspect bardage métallique, tôle ondulée ou nervurée ne pourront être utilisés sur les façades donnant sur le domaine public, ou sous réserve d'apporter au bâtiment une qualité architecturale démontrée.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Le long de l'autoroute A10, les façades des constructions visibles depuis l'autoroute devront être particulièrement soignées.

Les extensions :

Les extensions doivent présenter entre elles et avec la construction principale une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures, les revêtements de façades et doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

Les toitures :

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites.

Le traitement des toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin qu'elles s'inscrivent dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

Les toitures plates doivent respecter les obligations de végétalisation fixées à l'article précédent 2.6 et intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Clôtures :

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Hauteur maximum : 2 mètres,
- Elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur.

Les clôtures sur rue sont ajourées et/ou constituées d'une haie vive reprenant diverses essences adaptées.

Les matériaux de type barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les matériaux de type béton ou fibro-ciment sont interdits. Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur claire sont interdits.

Des clôtures permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont requises afin de favoriser les continuités écologiques.

Toutefois, ces dispositions peuvent être adaptées en cas d'implantation d'activités nécessitant un haut niveau de sécurité et à condition que cela soit dument justifié.

Bâtiments, éléments techniques et enseignes

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

Les constructions annexes tels que transformateurs privés, chaufferie, locaux pour groupes électrogènes seront intégrés au bâtiment sauf cas particulier justifié.

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Garde-corps en toiture : pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception des bâtiments, soit par la surélévation des acrotères soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural. Pour les constructions existantes, les dispositifs de protection devront soit compléter la composition architecturale de la façade de façon élégante soit être étudiés pour qu'ils soient le moins visibles possible de la voie et des espaces publics (inclinaison, couleurs se fondant avec le ciel etc.)

Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLU, l'installation de panneaux solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement ou espace végétalisé en toiture terrasse.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores, tout particulièrement en bordure des zones résidentielles (installation de panneaux acoustiques, etc.)

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Autres dispositifs spécifiques : les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles depuis la voie. Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics quand cela est techniquement possible. L'éclairage extérieur devra par ailleurs faire l'objet d'une attention particulière pour générer le moins de nuisances possible, notamment à la faune nocturne.

Dispositions particulières :

Un traitement architectural soigné des façades des constructions (teintes naturelles, éléments architecturaux fondus dans le paysage environnant, végétalisation, etc.) est attendu en limite des franges de la zone d'activités, particulièrement les franges forestières et agricoles.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 3 - STATIONNEMENT

ARTICLE 3.1 - MODALITÉS DE RÉALISATION

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, y compris des livraisons et des manœuvres, doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile.

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (16 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession (16 ans minimum) de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier.

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, emprises de stationnement communicantes, autres).

Les espaces de stationnement en façade sur rue sont interdits, sauf impossibilité par exemple pour les livraisons.

Cette disposition n'est pas applicable aux terrains d'angle sous réserve une insertion qualitative dans l'environnement. L'implantation de ces espaces de stationnement en façade sur rue devra tenir compte de la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée au regard de la position et la configuration de l'espace de stationnement et de la nature des voies, du type de trafic et de l'intensité de celui-ci.

L'utilisation de couleurs claires pour les revêtements de sol est à privilégier.

Limitation de l'imperméabilisation du sol liée au stationnement

50% au moins des emplacements de stationnement seront créés dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture).

Equipement électrique des places de stationnement

Rappel : Les constructions et installations neuves équipés d'un parc de stationnement devront prévoir que ce parc de stationnement soit alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans le respect des normes applicables.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 3.2 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

1. Modalités de calcul

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération :

- Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-après.
- En cas de changement de destination, les places requises ci-après sont exigées ;
- Pour les extensions de moins de 50 m² à date d'approbation du présent PLU et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas de création de logements ou d'activité autre que celle existante. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues ci-après est requis pour la création d'un logement ou de nouvelles destinations d'activités.
- Toute tranche entamée induit l'obligation de réalisation des aires de stationnement correspondant à la tranche entière.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

2. Stationnement automobile

Destinations	Sous-destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
HABITATION	**Logement**	1 place par logement
	Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerce de détail**	1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher.
	Restauration	1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés
	Autre hébergement touristique	1 place de stationnement minimum par chambre
	Hôtel	
	Cinéma	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés
	Commerce de gros	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	**Industrie**	1 place de stationnement minimum par tranche de 250 m²
	Entrepôt	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés
	Bureau	1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 55 m² de *surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Destinations	Sous-destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

3. Dimensions minimales des stationnements véhicules

- Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule léger (moins de 3,5 tonnes et 1m90 de haut maximum) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 5,15 mètres de long et 2.50 mètres de large.
- Ces emplacements sont conçus, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité aux voitures.

4. Stationnement adapte destine aux personnes à mobilité réduite

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10 places, est fixé par arrêté municipal.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les stationnements devront présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,15 mètres,
- largeur : 3,30 mètres.

Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement adaptée soit effectivement accessible :

- la place devra respecter un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2%,
- pour les places situées en épi ou en bataille, une sur longueur de 1,20 m devra être matérialisée sur la voie de circulation des espaces de stationnement à l'aide d'une peinture ou d'une signalisation adaptée au sol qui permette d'indiquer une zone d'accès au véhicule par l'arrière,
- le sol devra être non meuble et non glissant,
- les places de stationnement adaptées sont localisées à proximité d'une entrée, de la sortie accessible, du hall d'accueil ou de l'ascenseur et reliées à ceux-ci par un cheminement accessible. La borne de paiement est située dans un espace accessible.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

5. Stationnement alternatifs a la voiture

Pour les vélos :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et clos. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.

Rappel : Le stationnement des vélos devra être conforme à la législation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
HABITATION	**Logement**	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	**Artisanat et commerce de détail**	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	
	Autre hébergement touristique	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtel	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	**Industrie**	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôt	
	Bureau	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment.

Pour les trottinettes et engins de déplacement personnel motorisés (différents modèles de trottinettes et patinettes électriques, les gyropodes, les monoroues ou les hoverboards...) :

Un espace destiné au stationnement sécurisé des trottinettes et engins de déplacement personnel motorisés doit être prévu. Cet espace est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et clos. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les engins.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

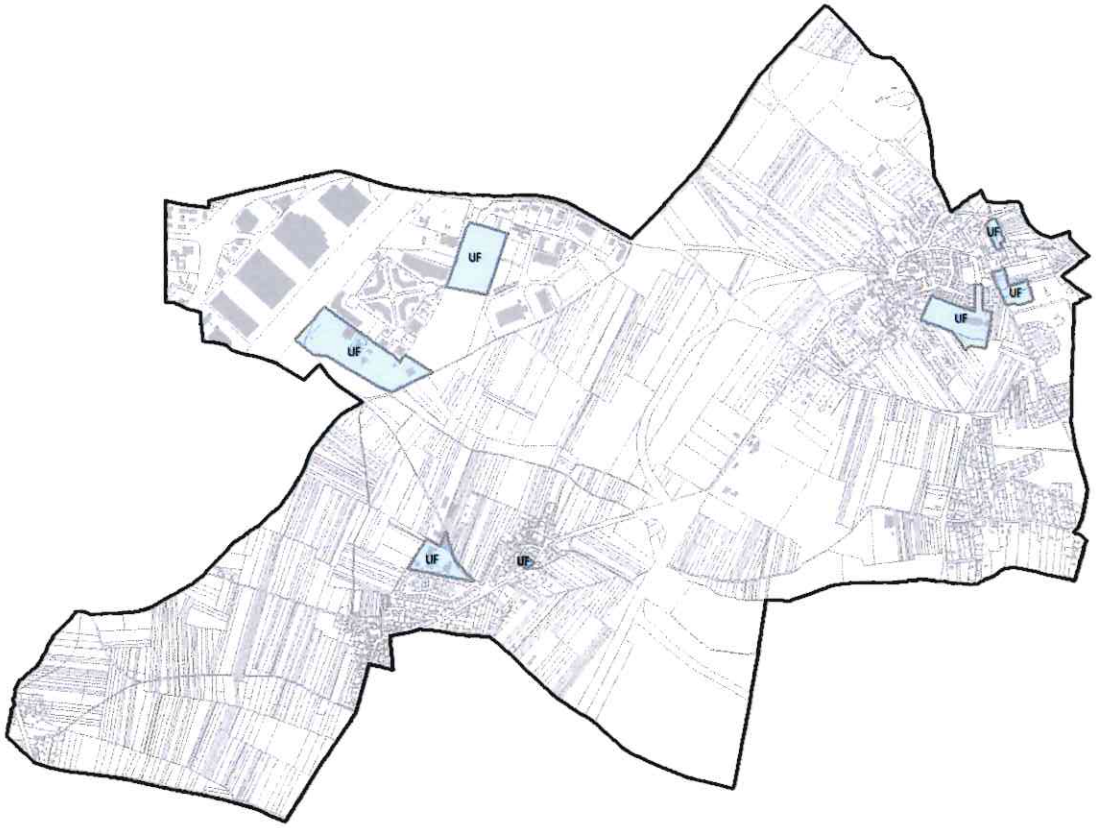
Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ZONE UF

Les zones UF sont des zones destinées à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qui répondent aux besoins de la population.

Cette zone accueille donc des constructions très hétérogènes et variées dont l'architecture et la conception répond avant tout à des problématiques liées à leur fonctionnement et aux types d'activités qu'elles accueillent.

Le règlement de cette zone vise à ne pas obérer les possibilités d'évolution des constructions existantes ou d'accueil de nouvelles constructions de manière a pouvoir répondre aux mieux aux besoins et à l'évolutions des besoins de la population en termes d'équipements et d'installations d'intérêt collectif.



Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			dès lors qu'ils sont nécessaire au fonctionnement de l'équipement concerné
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas règlementée.

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport aux limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L = H/2).

ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas règlementée.

ARTICLE 2.4 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de l'unité foncière.

ARTICLE 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Un dépassement pourra être autorisé si cela est rendu nécessaire par des besoins techniques ou de fonctionnement des constructions et équipements.

ARTICLE 2.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions et les espaces verts de pleine terre imposés, les espaces libres restants doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

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

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*

Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement).

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 25% des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement

ARTICLE 2.7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Aménagement des constructions existantes :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont conservés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Constructions nouvelles :

- **Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine.

- **Toitures**

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

- **Energies renouvelables**

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction.

Clôtures :

- **Clôtures à l'alignement**

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

Les portails et portillons doivent présenter une harmonie avec le reste de la clôture.

- **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 5 mètres minimum.

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

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

- **Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

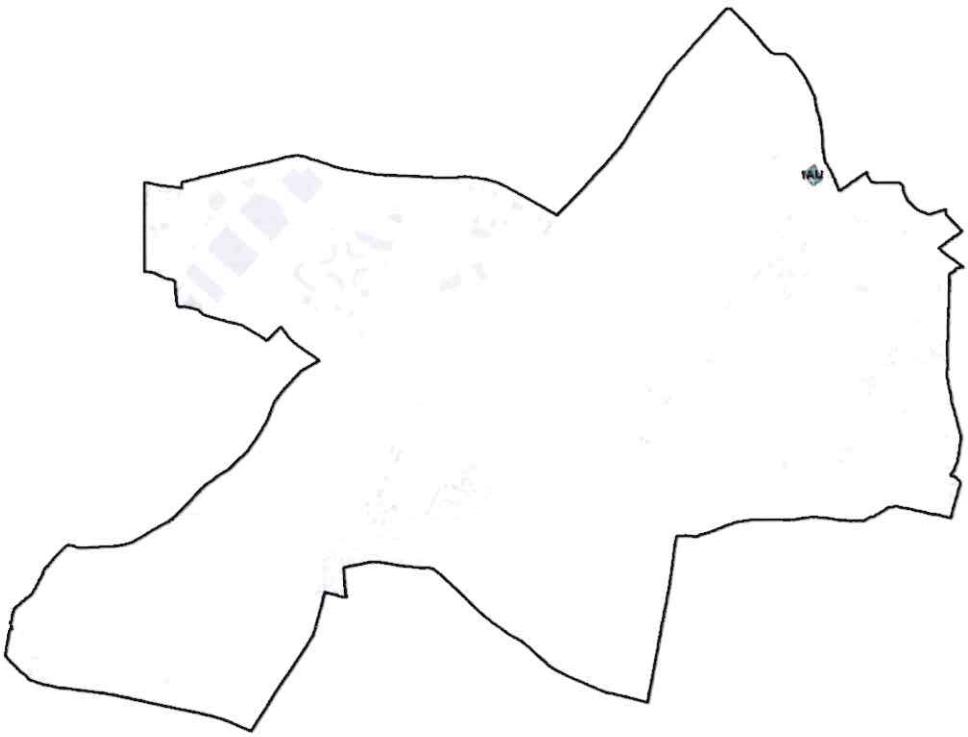
Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à la dernière tranche de l'aménagement d'un lotissement résidentiel situé rue des Coquelicots en entrée de centre bourg. Ce secteur pourra accueillir une opération d'ensemble dans la continuité du lotissement réalisé.



Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Dans la limite de 150 m² maximum de SDP
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
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 culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Les constructions autorisées au sein de ce tableau le sont à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant les orientations et la programmation définis au sein de l'OAP qui concerne cette zone. Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant.

ARTICLE 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Règle de mixité sociale :

Un secteur de mixité sociale est identifié au plan de zonage. Au sein de ce secteur il sera imposé une part minimum de logements sociaux, financés avec un prêt aidé par l'Etat, fixée à 55%.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Toute construction nouvelle doit être implantée obligatoirement en retrait avec un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle peut être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport aux limites séparatives doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.
- si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à 2,5 mètres.

ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Lorsque plusieurs constructions principales, 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 un minimum de :

- 8 mètres si la façade et/ou la toiture d'au moins une des constructions en vis à vis comporte des ouvertures créant des vues,
- 4 mètres si aucune des constructions en vis-à-vis ne comporte une façade et/ou toiture avec des ouvertures créant des vues.

ARTICLE 2.4 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit,
- 11 mètres au faîtage.

ARTICLE 2.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toutes constructions devront respecter les orientations de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales, indigènes (cf. liste en annexe).

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 25% de l'unité foncière.

De plus, 50% au moins des espaces libres non bâtis, non occupés par des aires de stationnement ou par la voirie doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les toitures végétalisées,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés.

Les voies devront être accompagnées d'arbres de haute tige.

Les végétaux choisis seront de préférence d'essence locale. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

ARTICLE 2.7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- **Façades et pignons**

Toutes les façades des constructions, y compris les murs-pignons créés doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement. Les enduits de façade doivent être de préférence de teintes sable, ocres et terres naturelles.

Les matériaux, enduits et peinture (hors éléments ponctuels qui animent la façade de type menuiseries, modénatures, etc.) de couleurs vives, foncés, ou blancs ainsi que les matériaux d'aspect brillant et métallique (réfléchissant) sont interdits.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur, conduit d'évacuation de fumé...) devront être implantés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. En aucun cas ils ne pourront être implantés à moins de 2,5 mètres des limites séparatives. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

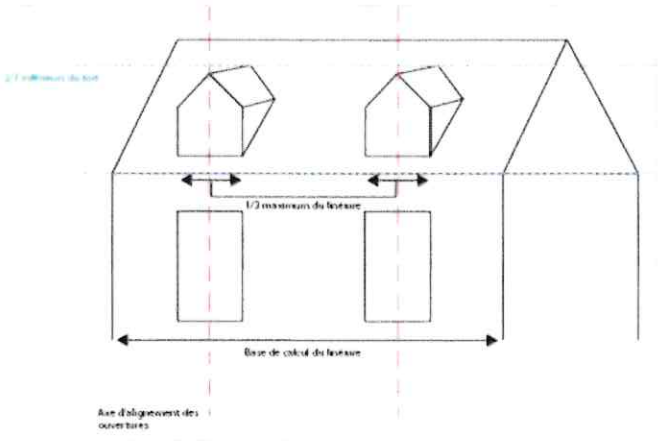
Le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue. Les volumes contemporains doivent reprendre l'expression des volumes traditionnels. A ce titre, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour rappeler la trame parcellaire ancienne.

- **Toitures**

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bitumeux, tuile de béton, plaques fibrociment, bac acier...) sont interdits.

Les lucarnes et ouvertures de toit, dans leurs formes et dans leurs dimensions, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- être placées dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de la façade ;
- être alignés,
- ne pas dépasser 50% du linéaire de la façade,
- reprendre le même matériau de couverture que celui utilisé pour la toiture, ou être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.



Les toitures devront être à pentes avec un degré de pente, à l'exception des toitures Mansard, situé entre 35 et 45 degrés.

Les toitures terrasses sont interdites.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

- **Energies renouvelables**

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et qu'ils ne créent pas de nuisances pour leur voisinage.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...). Les panneaux solaires devront, dans la mesure des possibilités techniques, présenter des couleurs harmonieuses avec le reste de la toiture. Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord.

Clôtures :

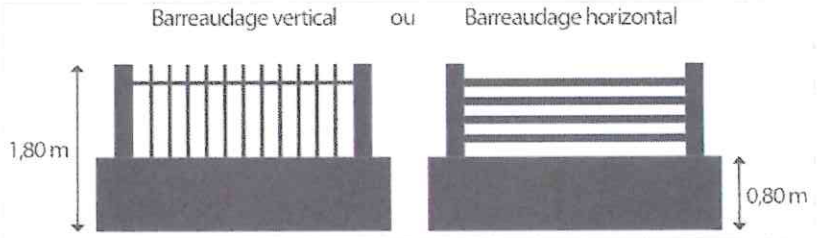
- **Clôtures à l'alignement**

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

les clôtures situées à l'alignement peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein maçonné.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage ou de lames vertical ou horizontal ajouré doublé ou non d'une haie.

La hauteur totale de ces clôtures (poteaux, chapeaux compris) ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.



Les portails et portillons doivent présenter une harmonie avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

- **Clôtures en limites séparatives**

Sont interdites :

- Les clôtures de type plaques de béton préfabriquées, plaques de bardage métallique et tout élément d'occultation rapporté ou placé à proximité pour faire écran (bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.).
- Les clôtures de type « fils barbelés », « tesson de bouteille », ou autre dispositif coupant et contendant.

Il est recommandé que les clôtures en limites séparatives soient composées de haies végétales, qui doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Les panneaux occultants sont autorisés sous condition d'être en bois ou d'aspect bois.

La hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 1,80 mètres, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche soit par la création d'un passage d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 5 mètres minimum.

- **Locaux annexes et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale du ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ZONE N

Les zones N regroupent les espaces de la commune à vocation naturelle. Le règlement a pour vocation de préserver ces secteurs de toute urbanisation en raison de leur caractère naturel, paysagé, et de l'intérêt biologique.

Les différents sous-secteurs ont pour vocation de permettre des constructions, installations, ou évolutions de constructions existantes au regard de la spécificité et de la fonction de chacun de ces sous-secteurs. Ainsi :

- Le sous-secteur NL permet des constructions et aménagements de loisirs
- Le sous-secteur Nb permet les activités liées au Service Départemental d'Incendie et de Secours.
- Le sous-secteur Nc permet la reconnaissance et l'évolution d'un habitat gens du voyage sédentarisé.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, au 26/05/2014 (date d'approbation du précèdent PLU) sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière	**NL, Nb, Nc**	**N**	

De plus, sont autorisés :

- Les constructions liées aux ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les aménagements et installations légers liés à la fréquentation du public (cheminements piétonniers et cyclables, objets mobiliers...).
- Les travaux de protection et de mise en valeur du patrimoine géologique,
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et à l'information du public, ainsi qu'à la recherche et au suivi scientifique.
- En zone NL, les extensions du château du bois Courtin.
- En zone Nb, les aménagements et installations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.
- En zone Nc uniquement, le stationnement de caravanes de longue durée et non pérenne.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Toute construction nouvelle doit être implantée obligatoirement en retrait avec un recul de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée obligatoirement en retrait de toutes les limites séparatives, avec un recul de 8 mètres minimum.

ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas règlementée.

Les annexes aux logements doivent être implantées à une distance inférieure à 20 m du bâtiment principal.

ARTICLE 2.4 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Constructions à destination d'habitation :**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de + 30 m² maximum hors annexes.

L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 20m².

- **Constructions à destination d'exploitation forestière :**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation forestière est fixée à 150 m² par unité foncière.

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 5%. Toutefois, uniquement au sein du sous-secteur NL, celle-ci est fixée à 20% maximum.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Constructions à destination d'habitation :**

La hauteur des constructions existantes doit être conservée. Aucune surélévation n'est autorisée.

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante.

- **Constructions à destination d'exploitation forestière :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

ARTICLE 2.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions, les espaces naturels, paysagés, plantés, doivent, dans la mesure du possible, être maintenues en l'état. Les espaces libres dédiés aux accès, stationnement, etc. doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces au sol poreux et perméables.

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

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*

Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

ARTICLE 2.7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

- **Volumes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

- **Façades**

Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

- **Ouvertures**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

- **Matériaux**

Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.

Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être limitées aux usages et aux abords immédiats des bâtiments.

L'implantation des clôtures et leur traitement devront s'intégrer au mieux dans le contexte paysager et dans le grand paysage.

Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.

Les clôtures type « panneaux bétons » sont interdites.

<u>En zone Nc :</u>

Les clôtures situées en limite du domaine public peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein maçonné.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage ou de lames vertical ou horizontal ajouré doublé ou non d'une haie.

La hauteur totale de ces clôtures (poteaux, chapeaux compris) ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.

Les portails et portillons doivent présenter une harmonie avec le reste de la clôture et leur hauteur ne peut dépasser 1,80 m.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Les clôtures situées en limites séparatives peuvent être constituées :

- Soit d'un mur plein maçonné.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,70 mètre, pouvant être surmonté d'un barreaudage ou de lames vertical ou horizontal ajouré obligatoirement doublé d'une haie.

La hauteur totale de ces clôtures (poteaux, chapeaux compris) ne peut pas dépasser 1,80 mètre, non compris la hauteur des murs de soutènement.

- **Système de récupération d'énergie renouvelable**

La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :

- Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

- **Antennes**

Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

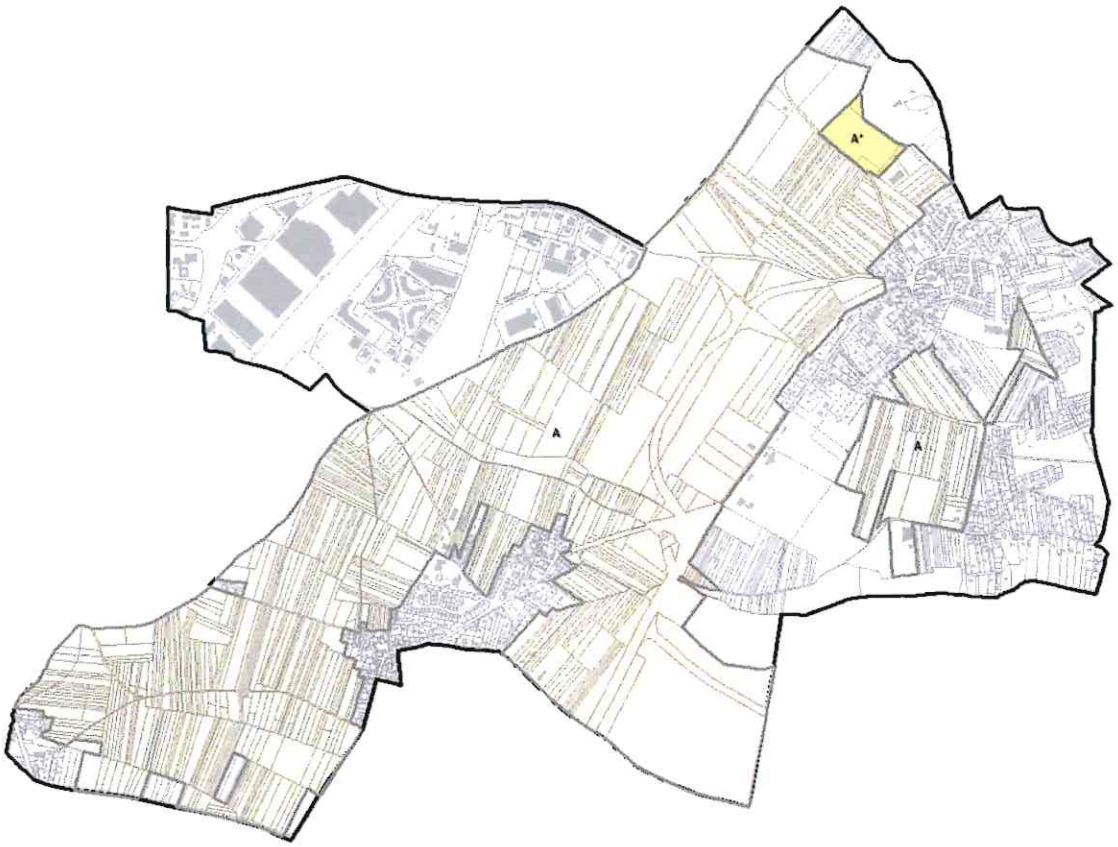
Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ZONE A

Les zones A regroupent les espaces de la commune à vocation agricole. Le règlement a pour vocation de préserver ces secteurs de toute urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique et de ne permettre que des projets et constructions liés à l'activité agricole.

Le sous-secteur A* correspond à une friche agricole qui a été identifié comme un secteur potentiel pour l'accélération du développement des énergies renouvelables. Le règlement vise donc à permettre un projet de type agrivoltaïsme.



Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES, INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, de constituer des extensions et/ou annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement. De constituer des constructions nouvelles sous réserve : - d'être nécessaire à l'activité agricole - de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher - d'être situé à moins de 50 mètres du siège d'exploitation - de justifier de la présence permanente et rapprochée à l'exploitation agricole.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Au sein du sous-secteur A*, sous réserve d'être lié à un projet de développement des énergies renouvelables et du maintien des caractéristiques agronomiques des sols.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			d'être des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...] » mentionnées à l'article R.151-23 1° du Code de l'urbanisme
Exploitation forestière			

Les constructions liées aux ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Toute construction nouvelle doit être implantée obligatoirement en retrait avec un recul de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée obligatoirement en retrait de toutes les limites séparatives, avec un recul de 8 mètres minimum.

ARTICLE 2.3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas règlementée.

Les annexes aux logements doivent être implantées à une distance inférieure à 20 m du bâtiment principal.

ARTICLE 2.4 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Constructions à destination d'habitation :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 25 m² maximum hors annexes.

En cas de construction nouvelle, l'emprise au sol maximale est fixée à 150 m².

- **Constructions à destination d'exploitation agricole :**

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole, à l'exception des serres, est fixée à 800 m² par unité foncière avec une possibilité d'aller au-delà dans la limite de 25% de plus et sous condition d'effectuer les demandes spécifiques auprès des services compétents en l'état.

Au sein du sous-secteur A* :

L'emprise au sol maximale des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (hors systèmes de panneaux solaires étagés de type ombrières sur poteaux) liées à un projet de développement des énergies renouvelables est fixée à 10% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des panneaux solaires étagés de type ombrières sur poteaux n'est pas règlementée.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ARTICLE 2.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Constructions à destination d'habitation :**

La hauteur des constructions existantes doit être conservée. Aucune surélévation n'est autorisée.

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à R + 1 ou R + 1 + combles et :

- 7 mètres à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère,
- 9 mètres au faîtage.

- **Constructions à destination d'exploitation agricole :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Toutefois, les serres sont limitées à une hauteur de 4 mètres.

Au sein du sous-secteur A* :

La hauteur maximale des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (hors systèmes de panneaux solaires étagés de type ombrières sur poteaux) liées à un projet de développement des énergies renouvelables est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

La hauteur des panneaux solaires étagés de type ombrières sur poteaux n'est pas règlementée.

ARTICLE 2.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet doit être étudié en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. Au-delà des dispositions concernant l'emprise au sol maximale des constructions, les espaces libres restants dédiés aux accès, stationnement, etc. doivent être dans la mesure du possible éco-aménagés, c'est-à-dire être aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces éco-aménagés peuvent prendre la forme d'espaces au sol poreux et perméables.

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

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergren »*
- *Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.*

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Gravillon

Béton drainant

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois

Les espaces dédiées à l'activité agricole devront intégrer, dans la mesure du possible au regard des contraintes de fonctionnement de l'activité, des espaces plantés et arborés support de biodiversité (haies, bosquets, arbres, bandes enherbés, etc.).

ARTICLE 2.7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

- **Volumes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

- **Façades**

Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

- **Ouvertures**

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

- **Matériaux**

Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.

Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être limitées aux usages agricoles et aux abords immédiats des bâtiments.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Pour les terrains non bâtis, seules les clôtures agricoles lorsqu'elles sont justifiées par l'usage agricole ou la gestion des milieux sont autorisés.

Pour les terrains bâtis, l'implantation des clôtures et leur traitement devront s'intégrer au mieux dans le contexte paysager et dans le grand paysage.

Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.

Les clôtures type « panneaux bétons » sont interdites.

- **Système de récupération d'énergie renouvelable**

La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :

- Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

- **Antennes**

Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

LEXIQUE ET ANNEXES

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

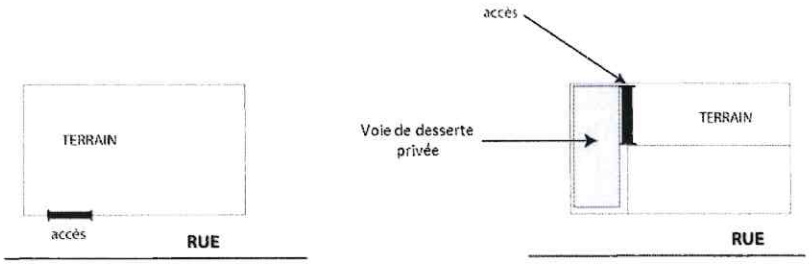
LEXIQUE

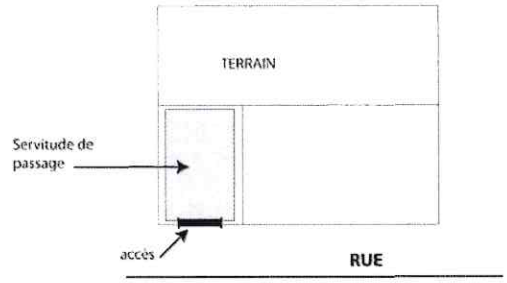
Accès :

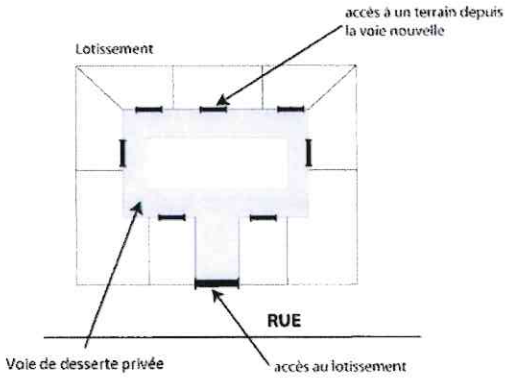
Passage situé en limite parcellaire, permettant de pénétrer sur la parcelle ou sur l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté. L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

Aire de stationnement :

Parc de stationnement public ou privé ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 3 unités de stationnement. Ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.







Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique. L'alignement futur est la nouvelle limite de voie ouverte à la circulation publique en cas d'élargissement prévu matérialisé sur le document graphique.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Arbre à haute tige :

Est considéré comme arbre à grand développement, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

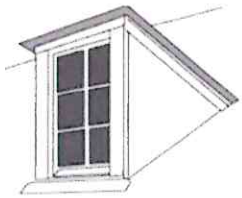
- Présente une hauteur supérieure ou égale à 2,50 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres

Chemin d'accès :

Passage carrossable réalisé sur la parcelle ou sur l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté, destiné à desservir les garages ou les places de stationnement.

Chien assis :

Il s'agit d'un modèle de lucarne dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit. Le chien-assis est également appelé lucarne retroussée ou demoiselle.



Coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de la parcelle.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit : superficie du type de surface concerné multiplié par sa valeur écologique.

Les deux types de surface et valeurs écologiques sont :

Type de surface	Description	Valeur écologique
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable à l'air et à l'eau (evergeen etc.), avec végétation, plantation par graminées et vivaces, voire arbustes...	0,5
Espace en pleine terre	Cf. définition ci-dessous.	1

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Construction annexe :

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

- une construction non affectée à l'habitation principale
- une construction à usage d'abri de jardin, remise à bois, etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

Combles

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

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.

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, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent, pergola.

Entrepôts :

Sont considérés comme « entrepôts » les locaux d'entreposage de marchandises ou de matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux, les locaux de reconditionnement de produits et de matériaux, représentant plus du 1/3 des surfaces dédiées à l'activité du bâtiment. Lorsque la surface des locaux est inférieure ou égale à 1/3 des surfaces de l'activité, ils relèvent de la destination principale de l'activité.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Ce 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.

Espaces libres :

Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Extension :

Agrandissement de la construction principale.

Façade :

Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Fondation légère :

Fondation qui peut être facilement démontable et ainsi permettre une remise en l'état du sol naturel avant travaux ou installation.

Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Hauteur au point le plus haut (hauteur plafond) :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture (faîtage ou acrotère), cheminées, antennes et ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Installations classées pour l'environnement :

Equipements 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 :

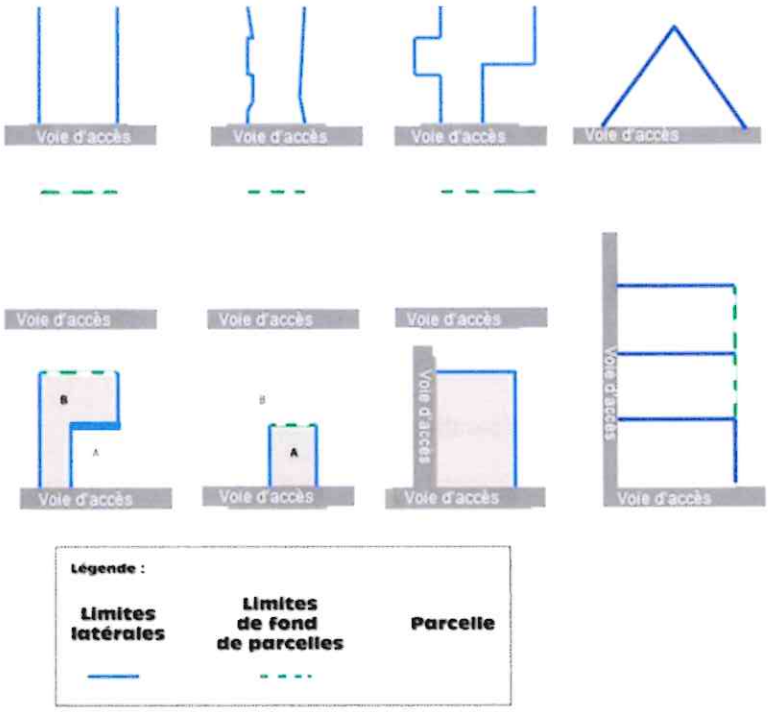
- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Limites séparatives :

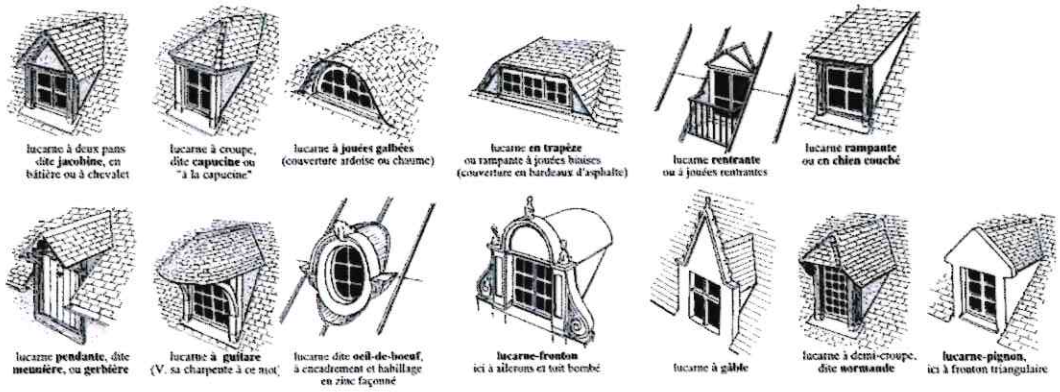
Il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement. Elles se composent :

- des limites séparatives latérales : limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie qui 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 parcelle : limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.



Lucarne :

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



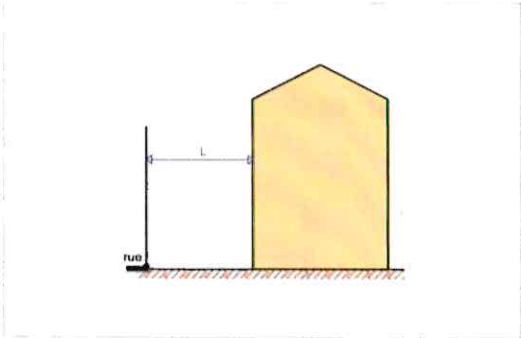
Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

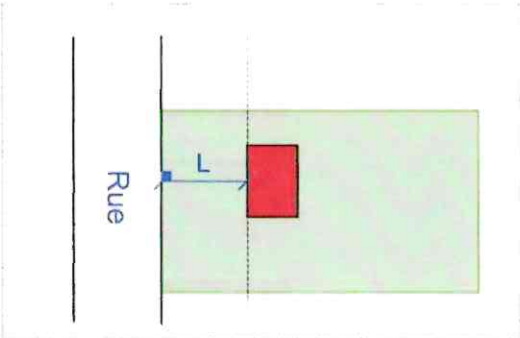
Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par le chapitre 2 (caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, la limite de parcelle et une autre construction.

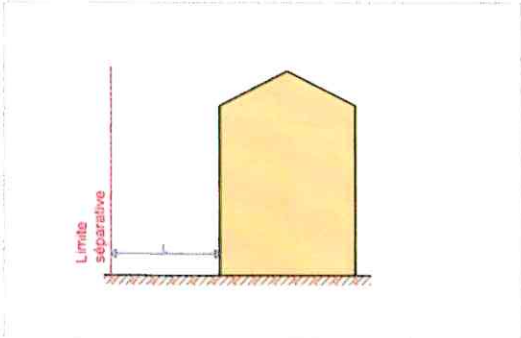
Modalité de calcul de la longueur (L) :

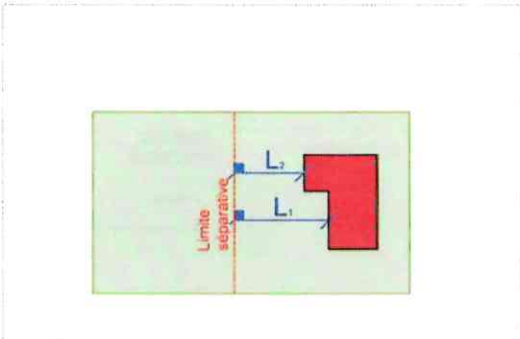
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

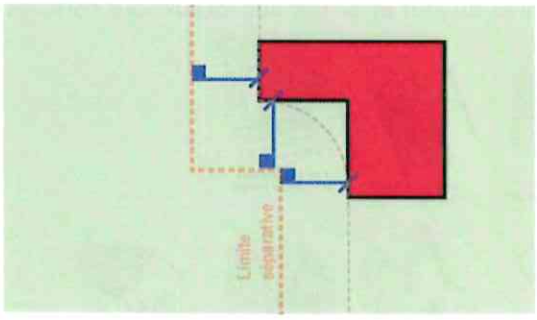




Implantation par rapport aux limites séparatives :

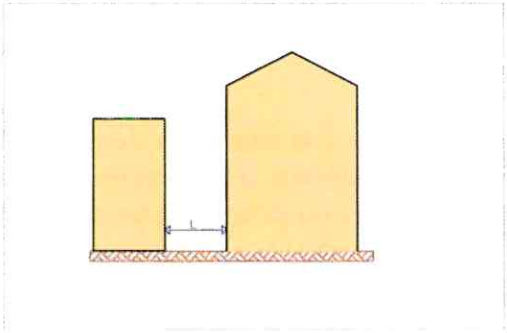


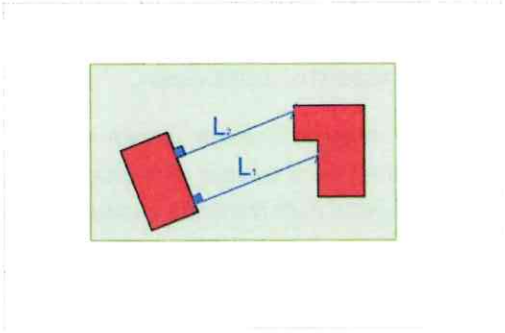




Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :





Opération d'ensemble :

Est considérée comme opération d'ensemble tout opération de plus de 3 logements réalisés sur une unité foncière existante à date d'approbation du PLU (30/06/2025).

Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit :

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

Pan d'une toiture :

Surface plane formée par un versant de toiture.

Pleine terre :

Un espace de pleine terre est un espace libre ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage :

Il constitue un espace de jardin qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre.

Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...). Son traitement végétal privilégie une composition diversifiée et équilibrée.

Les espaces surplombés ne constituent pas des espaces de pleine terre.

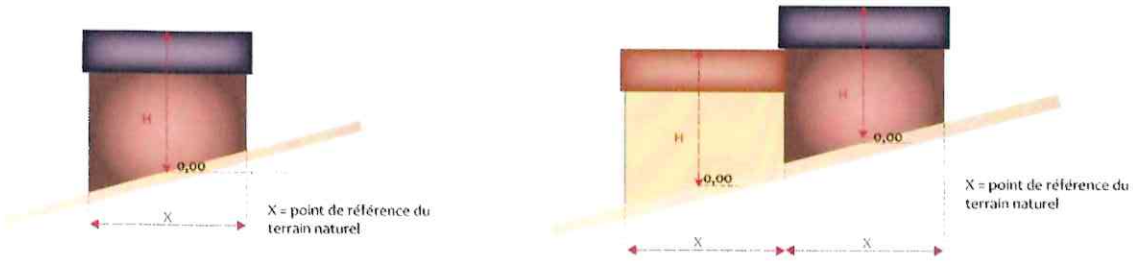
Les espaces dédiés au stationnement et aux circulations ne constituent pas des espaces de pleine terre.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Terrain naturel – calcul de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'aplomb et au milieu de la façade concernée jusqu'au point le plus haut de la construction, cheminées, antennes, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Doit être regardé comme terrain naturel : le terrain 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.



Unité foncière

Une unité foncière est un ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. (CE, 27 juin 2005). L'unité foncière constitue la base déclarative du « terrain » à partir duquel sont instruites les autorisations du droit des sols.

Voies de desserte

Voie extérieure à la parcelle ou à l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté et permettant d'accéder à cette parcelle ou à l'unité foncière. Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

Vues directes

Eléments créant des vues directes au sens du présent règlement :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues, les éléments répondant à l'une des conditions suivantes :

- les ouvertures placées à moins de **1,90** mètre du plancher et à moins de **2,60** mètres du plancher en rez-de chaussée (fenêtres, lucarnes, hublots, châssis de toit, portes-fenêtres) ;
- les balcons, loggia et terrasses situés à plus de 0,60 mètre du terrain naturel dès lors qu'aucun pare-vue n'est prévu ;

Eléments n'étant pas considérés comme créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures 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 ouvertures placées à plus de **1,90** mètre du plancher et à plus de **2,60** mètres du plancher en rez-de chaussée ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes à verres translucides, les pavés de verre, jours de souffrance ;

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien) ;
- les terrasses situées à **0,60** mètre maximum du terrain naturel ;
- les balcons, terrasses et loggias situés à plus de **0,60** mètre du terrain naturel dès lors qu'un pare-vue fixe, plein, non ajouré ou transparent, d'une hauteur minimale de **1,90** mètre est prévu) :
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). *Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».* La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ». Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : • Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) • Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les *bâtiments* nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

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

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les *piscines* ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (*piscines* municipales, gymnases...).
Lieux de culte	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...)
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

Listes des essences locales complémentaires pour le tissu urbain (pavillons, espaces collectifs, ...) :

1. Liste des espèces locales favorables à la biodiversité à planter dans les haies

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Type	Floraison	Couleur de fleurs
Érable champêtre	*Acer campestre*	neutres et riches	Arbre	mai-juin	Jaune vert
Charme	*Carpinus betulus*	neutres	Arbre	avril-mai	sans
Sariette commune	*Clinopodium vulgare*		Herbacée	juillet-septembre	violet
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	calcaire	Arbuste	février-avril	Jaune
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea ssp. sanguinea.*	calcaires et riches	Arbuste	mai-juin	blanc
Noisetier	*Corylus avelana*	Humus doux	Arbuste	janvier-mars	sans
Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata*	neutres à acides	Arbuste	avril-mai	blanc
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*	Tous types	Arbuste	mai-juin	blanc
Genêt à balai	*Cytisus scoparius*	modérément acides	Arbuste	mai-juin	jaune
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	Acides	Herbacée	mai-septembre	violet
Sceau de Notre Dame	*Dioscorea communis*	calcaires	Arbuste	mars-juillet	Jaune vert
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*		Arbuste	avril-mai	blanc
Fraisier sauvage	*Fragaria vesca*		Herbacée	mai-juin	blanc
Bourgène	*Frangula alnus*	humides, acides ou calcaires	Arbuste	mai-juin	vert
Genêt des teinturiers	*Genista tinctoria*		Arbuste	mai-août	jaune
Lierre terrestre	*Glechoma hederacea*		Herbacée	mars-mai	violet
Houblon grimpant	*Humulus lupulus*	frais	Herbacée	juin-septembre	vert
Millepertuis velu	*Hypericum hirsutum*		Herbacée	juin-septembre	jaune

Houx	*Ilex aquifolium*	riches, humides et argileux	Arbuste	mai-juin	blanc
Genévrier commun	*Juniperus communis*		Arbuste	avril-mai	sans
Troène	*Ligustrum vulgare*	Tous sols	Arbuste	mai-juillet	blanc
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*		Arbuste	juin-septembre	blanc
Bois de Sainte-Lucie	*Prunus mahaleb*	secs et calcaires	Arbuste	avril-mai	blanc
Prunelier	*Prunus spinosa*	Tous types	Arbuste	avril-mai	blanc
Poirier commun	*Pyrus communis*		Arbre	avril-mai	blanc
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	calcaires	Arbuste	mai-juin	jaune
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	riches et frais	Abrisseau	mai-juillet	blanc
Eglantier	*Rosa canina*	riches, neutres à calcaires	Abrisseau	mai-juillet	blanc
Ronce bleuâtre	*Rubus caesius*		Arbuste	juin-juillet	blanc
Ronce des bois	*Rubus fruticosus*		Arbuste	mai-août	blanc
Framboisier	*Rubus idaeus*		Arbuste	mai-juillet	blanc
Saule à feuilles d'Olivier	*Salix atrocinerea*	humides	Arbuste	janvier-mars	sans
Saule marsault	*Salix caprea*	Tous types	Arbuste	mars-avril	sans
Saule cendré	*Salix cinerea*	humides	Arbuste	mars-avril	sans
Sureau noir	*Sambucus nigra*	riches	Arbuste	juin-juillet	blanc
Douce amère	*Solanum dulcamara*	Bois humides et ruisseaux	Herbacée	juin-septembre	violet
Torilis faux-cerfeuil	*Torilis japonica*		Herbacée	mai-août	blanc rose
Petit orme	*Ulmus minor*		Arbre	mars-avril	sans
Viorne mancienne	*Viburnum lantana*	non acides	Arbuste	avril-mai	blanc
Viorne obier	*Viburnum opulus*	frais à humides	Arbuste	mai-juin	blanc
Vesce des haies	*Vicia sepium*		Herbacée	mai-septembre	violet

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

2. Liste des espèces locales favorables à la biodiversité à planter dans les jardins

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Type	Floraison	Couleur de fleurs
Achillée millefeuille	*Achillea millefolium*	Tous sols	Herbacée	juin-octobre	blanc
Aigremoine	*Agrimonia eupatoria*	Calcaires	Herbacée	juin-septembre	jaune
Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Frais	Herbacée	juin-juillet	sans
Agrostide capillaire	*Agrostis capillaris*	Tous sols	Herbacée	juin-juillet	sans
Bugle rampante	*Ajuga reptans*	Sols humides et humifères	Herbacée	mai-aout	bleu
Vulpin des prés	*Alopecurus pratensis*		Herbacée	mai-juin	sans
Flouve odorante	*Anthoxanthum pratensis*		Herbacée	mai-juin	sans
Anthyllide vulnéraire	*Anthyllis vulneraria*		Herbacée	juin-septembre	jaune
Arabette poilue	*Arabis hirsuta*		Herbacée	mai-juillet	blanc
Grande bardane	*Arctium lappa*		Herbacée	juillet-aout	violet
Petite bardane	*Arctium minus*		Herbacée	juillet-septembre	violet
Fromental élevé	*Arrhenatherum elatius*	Tous types	Herbacée	mai-août	sans
Pâquerette	*Bellis perennis*		Herbacée	janvier-décembre	blanc
Chlorette	*Blackstonia perfoliata*		Herbacée	mai-juillet	jaune
Brachypode des rochers	*Brachypodium rupestre*	Calcaires	Herbacée	juin-juillet	sans
Brize intermédiaire	*Briza media*		Herbacée	mai-juin	sans
Brome érigé	*Bromopsis erecta*		Herbacée	mai-juillet	sans
Brome mou	*Bromus hordeaceus*	Tous types	Herbacée	mai-août	sans
Souci des champs	*Calendula arvensis*		Herbacée	mars-octobre	jaune
Campanule raiponce	*Campanula rapunculus*	Secs	Herbacée	mai-août	bleu
Campanule à feuilles rondes	*Campanula rotundifolia*		Herbacée	juin-août	bleu
Cardamine des prés	*Cardamine pratensis*		Prairie humide	avril-juin	blanc
Laîche en épis	*Carex spicata*		Herbacée	mars-juillet	sans
Centaurée de Debeaux	*Centaurea decipiens*		Herbacée	juin-septembre	violet
Centaurée scabieuse	*Centaurea scabiosa*	Calcaires	Herbacée	juillet-août	violet
Petite centaurée commune	*Centaurium erythraea*		Herbacée	juin-septembre	violet
Chicorée sauvage	*Cichorium intybus*	Calcaires	Herbacée	juillet-octobre	bleu
Cirse commun	*Cirsium vulgare*		Herbacée	juin-septembre	Violet
Clématite vigne blanche	*Clematis vitalba*		Grimpante	juin-aout	blanc
Coronille bigarée	*Coronilla varia*		Herbacée	mai-aout	bleu, blanc, rose
Chiendent pied-de-poule	*Cynodon dactylon*		Herbacée	juillet-sept	sans
Cynosure crételle	*Cynosurus cristatus*		Herbacée	mai-juillet	sans
Dactyle aggloméré	*Dactylis glomerata*	Tous types	Herbacée	avril-septembre	sans
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Meubles	Herbacée	juin-septembre	blanc
Cardère	*Dipsacus fullonum*		Herbacée	juillet-août	rose
Vipérine commune	*Echium vulgare*	Calcaires	Herbacée	mai-août	bleu
Épilobe en épi	*Epilobium angustifolium*	Frais, siliceux	Herbacée	juillet-août	Violet
Erodium à feuilles de ciguë	*Erodium cicutarium*		Herbacée	mars-octobre	rouge, rose, blanc
Panicaut champêtre	*Eryngium campestre*		Herbacée	juillet-septembre	blanc
Euphorbe petit-cyprès	*Euphorbia cyparissias*		Herbacée	avril-septembre	Jaune
Fétuque de Westphalie	*Festuca ovina*		Herbacée	mai-août	sans
Fétuque rouge	*Festuca rubra*		Herbacée	mai-juillet	sans
Gaillet jaune	*Galium verum*		Herbacée	juin-septembre	Jaune
Géranium découpé	*Geranium dissectum*		Herbacée	mai-août	violet
Benoîte commune	*Geum urbanum*		Herbacée	mai-septembre	jaune
Hélianthème	*Helianthemum nummularium*		Herbacée	mai-octobre	Jaune
Berce sphondyle	*Heracleum sphondylium*		Herbacée	juin-septembre	blanc
Hippocrépide chevelue	*Hippocrepis comosa*		Herbacée	avril-juillet	jaune
Houlque laineuse	*Holcus lanatus*		Herbacée	mai-août	blanc
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Tous types	Herbacée	juillet-août	Jaune
Porcelle enracinée	*Hypochaeris radicata*		Herbacée	juin-septembre	jaune
Séneçon de Jacob	*Jacobaea vulgaris*		Herbacée	juin-août	Jaune
Knautie des champs	*Knautia arvensis*	Tous sols	Herbacée	juin-août	rose
Gesse des prés	*Lathyrus pratensis*		Herbacée	mai-août	jaune
Gesse tubéreuse	*Lathyrus tuberosus*		Herbacée	juin-septembre	rose
Liondent hispide	*Leontodon hispidus*		Herbacée	mai-septembre	Jaune
Corne-de-cerf écailleuse	*Lepidium squamatum*		Herbacée	mai-juillet	sans

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

Marguerite	*Leucanthemum ircutianum*		Herbacée	mai-août	blanc
Linaire commune	*Linaria vulgaris*		Herbacée	juin-septembre	Jaune
Ivraie vivace	*Lolium perenne*		Herbacée	mai-octobre	vert
Lotier corniculé	*Lonicera peticlymenum*		Arbuste	juin-septembre	blanc
Œil-de-perdrix	*Lychnis flos-cuculi*		Herbacée	mai-août	rose
Lysimaque nummulaire	*Lysimachia nummularia*		Prairie humide	juin-août	jaune
Mauve musquée	*Malva moschata*	Secs	Herbacée	juin-septembre	rose
Grande mauve	*Malva sylvestris*	Tous types	Herbacée	juin-septembre	rose
Camomille sauvage	*Matricaria chamomilla*		Herbacée	mai-novembre	jaune
Minette	*Medicago lupulina*		Herbacée	avril-septembre	jaune
Melisse	*Melilotus officinalis*		Herbacée	juin-octobre	jaune
Myosotis des champs	*Myosotis arvensis*		Herbacée	mai-septembre	bleu
Bugrane épineuse	*Ononis spinosa*		Herbacée	juin-août	rose
Onopordon faux-acanthe	*Onopordum acanthium*		Herbacée	juin-septembre	violet
Origan commun	*Origanum vulgare*		Herbacée	juillet-septembre	rose
Pavot douteux	*Papaver dubium*		Herbacée	mai-juillet	rouge
Coquelicot	*Papaver rhoeas*	Tous types	Herbacée	mai-juillet	rouge
Œillet prolifère	*Petrorhagia prolifera*		Herbacée	mai-octobre	rose
Fléole des prés	*Phleum pratense*		Herbacée	mai-août	sans
Plantain corne-de-cerf	*Plantago coronopus*		Herbacée	avril-octobre	sans
Plantain lancéolé	*Plantago lanceolata*		Herbacée	avril-octobre	sans
Plantain majeur	*Plantago major*		Herbacée	mai-novembre	sans
Plantain moyen	*Plantago media*		Herbacée	juin-septembre	sans
Pâturin des prés	*Poa pratensis*	Tous types	Herbacée	mai-août	sans
Pâturin commun	*Poa trivialis*	Frais	Herbacée	avril-juillet	sans
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Tous types	Herbacée	juin-août	jaune
Primevère officinale	*Primula veris*	Sols secs	Herbacée	avril-juin	jaune
Herbe Catois	*Prunella vulgaris*	Tous types	Herbacée	juin-septembre	violet
Renoncule âcre	*Ranunculus acris*		Herbacée	mai-septembre	jaune
Renoncule bulbeuse	*Ranunculus bulbosus*		Herbacée	avril-juillet	jaune
Renoncule rampante	*Ranunculus repens*	Frais	Herbacée	mai-septembre	jaune
Réséda jaune	*Reseda luteola*		Herbacée	mai-septembre	jaune
Oseille des prés	*Rumex acetosa*		Herbacée	mai-septembre	sans
Sauge des prés	*Salvia pratensis*		Herbacée	mai-juillet	bleu
Scabieuse colombaire	*Scabiosa columbaria*		Herbacée	juillet-octobre	bleu
Schedonorus pratensis	*Fétuque des prés*		Herbacée	mai-juillet	sans
Silène latifolia	*Compagnon blanc*		Herbacée	juin-septembre	blanc
Silène vulgaris	*Silène enflée*		Herbacée	mai-septembre	blanc
Eplaire droite	*Stachys recta*		Herbacée	juin-septembre	blanc
Stellaire graminée	*Stellaria graminea*		Herbacée	juin-juillet	blanc
Tanaisie commune	*Tanacetum vulgare*		Herbacée	juillet-septembre	jaune
Pissenlit	*Taraxacum section ruderalia*		Herbacée	mai-juin	jaune
Torilis des champs	*Torilis arvensis*		Herbacée	juillet-septembre	blanc
Salsifis douteux	*Tragopogon dubius*		Herbacée	mai-juin	jaune
Salsifis des prés	*Tragopogon pratensis ssp pratensis*	Calcaires	Herbacée	mai-juillet	jaune
Trèfle des champs	*Trifolium arvense*	Sableux	Herbacée	juin-septembre	blanc rose
Trèfle champêtre	*Trifolium campestre*	Tous types	Herbacée	juin-septembre	jaune
Trèfle douteux	*Trifolium dubium*	Tous types	Herbacée	mai-septembre	jaune
Trèfle porte-fraises	*Trifolium fragiferum*	Frais	Herbacée	juin-septembre	rose
Trèfle des prés	*Trifolium pratense*	Tous types	Herbacée	mai-septembre	rose
Matricaire inodore	*Tripleurospermum inodorum*		Herbacée	mai-septembre	blanc
Trisète commune	*Trisetum flavescens*		Herbacée	mai-août	sans
Tussilage	*Tussilago farfara*		Herbacée	mars-avril	jaune
Ortie dioique	*Urtica dioica*		Herbacée	juin-octobre	sans
Molène blattaire	*Verbascum blattaria*		Herbacée	juin-septembre	jaune
Molène bouillon-blanc	*Verbascum thapsus*	Tous types	Herbacée	juin-novembre	jaune
Verveine officinale	*Verbena officinalis*	Normaux à sets	Herbacée	juin-octobre	bleue
Veste cracca	*Vicia cracca*	Tous types	Herbacée	juin-aout	bleue

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

3. Liste des espèces locales favorables à la biodiversité à planter sur le bâti

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols	Type	Floraison	Couleur de fleurs	Où
Ail des vignes	*Allium vineale*	Riches	Herbacée	juin-août	rose blanc	Toiture
Brome à deux étamines	*Anisantha diandra*		Herbacée	mai-juillet	sans	Toiture
Brome des toits	*Anisantha tectorum*		Herbacée	mai-août	sans	Toiture
Sabline à feuilles de serpolet	*Arenaria serpyllifolia*		Herbacée	mai-septembre	blanc	Toiture et mur
Cétérach	*Asplenium ceterach*		Herbacée	toute l'année	sans	Mur
Doradille rue des murailles	*Asplenium ruta-muraria*		Herbacée	toute l'année	sans	Mur
Capillaire des murailles	*Asplenium trichomanes*		Herbacée	juillet-août	sans	Mur
Pâturin rigide	*Catapodium rigidum*		Herbacée	mai-juillet	sans	Toiture et mur
Petite linaire	*Chaenorrhinum minus*		Herbacée	mai-septembre	blanc violet	Toiture
Grande chélidoine	*Chelidonium majus*		Herbacée	avril-octobre	jaune	Mur
Crépide capillaire	*Crepis capillaris*		Herbacée	juin-septembre	jaune	Toiture
Cymballaire des murs	*Cymbalaria muralis*		Herbacée	mai-octobre	violet	Mur
Carotte sauvage	*Daucus carota*	Meubles	Herbacée	juin-septembre	blanc	Toiture
Fougère mâle	*Dryopteris filix-mas*		Herbacée	juin-septembre	sans	Mur
Épilobe à tige carrée	*Epilobium tetragonum*	Frais	Herbacée	juin-septembre	rose	Toiture et mur
Erodium à feuilles de cigue	*Erodium cicutarium*		Herbacée	mars-octobre	rouge rose blanc	Toiture
Lentillon	*Ervum tetraspermum*		Herbacée	mai-juillet	violet	Toiture
Géranium à feuilles rondes	*Geranium rotundifolium*		Herbacée	avril-septembre	rose	Toiture
Lierre grimpant	*Hedera helix*		Herbacée	septembre-novembre	jaune vert	Mur
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*	Tous types	Herbacée	juillet-août	jaune	Toiture
Porcelle enracinée	*Hypochaeris radicata*		Herbacée	juin-septembre	jaune	Toiture
Linaire élatine	*Kickxia elatine*		Herbacée	juin-octobre	jaune	Toiture

Linaire bâtarde	*Kickxia spuria*		Herbacée	mai-octobre	jaune	Toiture
Liondent faux-pissenlit	*Leontodon saxatilis*		Herbacée	mai-octobre	jaune	Toiture
Linaire commune	*Linaria vulgaris*		Herbacée	juin-septembre	jaune	Toiture
Minette	*Medicago lupulina*		Herbacée	avril-septembre	Jaune	Toiture
Luzerne naine	*Medicago minima*		Herbacée	mai-juillet	jaune	Toiture
Origan commun	*Origanum vulgare*		Herbacée	juillet-septembre	rose	Toiture
Ornithope délicat	*Ornithopus perpusillus*		Herbacée	mai-septembre	blanc	Toiture
Dianthus prolifer	*Petrorhagia prolifera*		Herbacée	mai-octobre	violet	Toiture
Piloselle	*Pilosella officinarum*		Herbacée	mai-septembre	jaune	Toiture
Pâturin comprimé	*Poa compressa*		Herbacée	juin-juillet	sans	Toiture
Renouée des oiseaux	*Polygonum aviculare*		Herbacée	mai-novembre	blanc	Toiture
Réglisse des bois	*Polypodium vulgare*		Herbacée	août-septembre	sans	Mur
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Tous types	Herbacée	juin-août	jaune	Toiture
Petite oseille	*Rumex acetosella*		Herbacée	avril-septembre	sans	Toiture
Sagine apétale	*Sagina apetala*		Herbacée	mai-octobre	vert	Toiture
Sagine couchée	*Sagina procumbens*		Herbacée	avril-octobre	vert	Toiture
Saxifrage à trois doigts	*Saxifraga tridactylites*		Herbacée	avril-juin	blanc	Toiture et mur
Poivre de muraille	*Sedum acre*		Herbacée	mai-août	jaune	Toiture et mur
Orpin blanc	*Sedum album*		Herbacée	juin-septembre	blanc	Toiture et mur
Orpin réfléchi	*Sedum rupestre*		Herbacée	juin-août	jaune	Toiture et mur
Thym précoce	*Thymus praecox*		Herbacée	juin-août	violet	Toiture
Trèfle des champs	*Trifolium arvense*	Sableux	Herbacée	juin-septembre	blanc rose	Toiture
Vesce hérissée	*Vicia hirsuta*		Herbacée	avril-septembre	blanc bleu	Toiture
Pensée des champs	*Viola arvensis*		Herbacée	mars-juillet	jaune blanc	Toiture
Vulpie queue-de-rat	*Vulpia myuros*		Herbacée	avril-juillet	sans	Toiture et mur

Envoyé en préfecture le 03/07/2025
Reçu en préfecture le 03/07/2025
Publié le 04 JUIL. 2025
ID : 091-219106663-20250630-PLU202502-DE

4. Liste des espèces invasives à éviter

		Nom vernaculaire	Nom latin
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	EMERGENTES	Cabomba de Caroline	*Cabomba caroliniana*
		Crassule de Helms	*Crassula helmsii*
		Elodée dense	*Egeria densa*
		Hydrocotyle fausse-renoncule	*Hydrocotyle ranunculoides*
		Grand lagarosiphon	*Lagarosiphon major*
		Jussie à grandes fleurs	*Ludwigia grandiflora*
		Jussie	*Ludwigia peploides*
		Myriophylle aquatique	*Myriophyllum aquaticum*
		Myriophylle hétérophylle	*Myriophyllum heterophyllum*
		Rhododendron des parcs	*Rhododendron ponticum*
	LARGEMENT IMPLANTEES	Erable negundo	*Acer negundo*
		Ailante glanduleux	*Ailanthus altissima*
		Azolla fausse-fougère	*Azolla filiculoides*
		Mousse cactus	*Campylopus introflexus*
		Elodée du Canada	*Elodea canadensis*
		Elodée à feuilles étroites	*Elodea nuttallii*
		Sainfoin d'Espagne	*Galega officinalis*
		Berce du Caucase	*Heracleum mantegazzianum*
		Balsamine du Cap	*Impatiens capensis*
		Balsamine de l'Himalaya	*Impatiens glandulifera*
		Balsamine à petites fleurs	*Impatiens parviflora*
		Lentille d'eau minuscule	*Lemna minuta*
		Vigne-vierge commune	*Parthenocissus inserta*
		Raisin d'Amérique	*Phytolacca americana*
		Griottier	*Prunus cerasus*
		Laurier-cerise	*Prunus laurocerasus*
		Cerisier tardif	*Prunus serotina*
		Renouée invasives	*Reynoutria japonica / Reynoutria sachalinensis / Reynoutria x bohemica*
		Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*
		Solidage du Canada	*Solidago canadensis*
		Solidage glabre	*Solidago gigantea*

		Nom vernaculaire	Nom latin
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	LARGEMENT IMPLANTEES	Asters invasifs	*Symphyotrichum* (inclus *S. laeve , S. lanceolatum, S. novae- angliae, S. novi-belgii, S. squamatum*)
		Lilas	*Syringa vulgaris*
		Vallisnérie en spirale	*Vallisneria spiralis*
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES	LISTE D'ALERTE (espèces absentes ou émergentes dans la région)	Ambroise à épis grêles	*Ambrosia psilostachya*
		Herbe à la ouate	*Asclepias syriaca*
		Barbon andropogon	*Bothriochloa barbinodis*
		Cornouiller soyeux	*Cornus sericea*
		Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana*
		Cotonéaster horizontal	*Cotoneaster horizontalis*
		Glycerie striée	*Glyceria striata*
		Faux hygrophile	*Gymnocoronis spilanthoides*
		Renouée à nombreux épis	*Koenigia polystachya*
		Lenticule à turion	*Lemna turionifera*
		Chèvrefeuille du Japon	*Lonicera japonica*
		Paspale dilaté	*Paspalum dilatatum*
		Fausse piloselle	*Pilosella piloselloides* (inclus *P. piloselloides, P. cymosa, P.caespitosa, P. ziziana, P. florentina*)
		Noyer du Caucase	*Pterocarya fraxinifolia*
		Sumac hérissé	*Rhus typhina*
		Plantain d'eau	*Sagittaria latifolia*
		Wolffie de Colombie	*Wolffia columbiana*
	ESPÈCES LARGEMENT IMPLANTEES	Armoise des frères Verlot	*Artemisia verlotiorum*
		Mahonia faux-houx	*Berberis aquifolium*
		Bident à fruits noirs	*Bidens frondosa*
		Brome sans-arêtes	*Bromopsis inermis*
		Buddleia du père David	*Buddleja davidii*
		Epilobe cilié	*Epilobium ciliatum*
		Vergerette annuelle	*Erigeron annuus*
		Renouée du Turkestan	*Fallopia baldschuanica*
		Topinambour	*Helianthus tuberosus*
		Balsamine de Balfour	*Impatiens balfouri*
		Lyciet commun	*Lycium barbarum*
		Seneçon du Cap	*Senecio inaequidens*
		Sporobole fertile	*Sporobolus indicus*
		Symphorine à fruits blancs	*Symphoricarpos albus*