Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

commune de TIGERY

PLU

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement écrit

Projet de PLU révisé arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juin 2025

Espace Ville SCOP

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

SOMMAIRE

INTRODUCTION 3

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 7

II. LEXIQUE 11

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES 29

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES 61

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER 111

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES 125

VI. ANNEXES 140

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

INTRODUCTION

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

INTRODUCTION

Champs d'application du PLU

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

Division du territoire en zones et contenu du plan de zonage

Le plan de zonage présente la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zones à urbaniser (AU)
- zone naturelle (N)
- zone agricole (A)

Le plan de zonage comporte également des prescriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés
- aux secteurs de projet (OAP)
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la protection du patrimoine naturel

Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- renseigner 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, 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 7 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : lexique
- **Partie 3** : dispositions communes
- **Partie 4** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 5** : dispositions applicables aux zones à urbaniser
- **Partie 6** : dispositions applicables à la zone naturelle
- **Partie 7** : dispositions applicables à la zone agricole

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

INTRODUCTION

Utilisation du présent règlement

Identification des dispositions du plan de zonage :

ETAPE 1 : Consulter le plan de zonage qui permet de :

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

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

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes (Partie 3 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 4, 5,6 et 7 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 2 du règlement)

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque l'unité foncière est concernée.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

1 – PORTEE 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,
   - aux routes à grande circulation.

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.

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

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 le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

Adaptations mineures

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

Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiment*s 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.

*Bâtiment*s détruits ou démolis

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, 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.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un *bâtiment* dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce *bâtiment*.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil municipal du 18 octobre 2007, 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).

Permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 18 octobre 2007 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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Constructions existantes non conformes aux règles 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, n° 79530 du 27/05/88).

Dérogation aux règles du PLU

En application 2°au 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.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

Voies bruyantes

La commune de Tigery est concernée par deux arrêtés n°0109 du 20 mai 2003 concernant la RN6 et n°2005-DDE-SEPT-085 concernant la RD 33 de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des *bâtiment*s dans les secteurs affectés par le bruit. Ces arrêtés fixent les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de *bâtiment*s et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans les annexes informatives du dossier PLU.

Zones de sensibilité archéologique

Dans les zones de sensibilité archéologique figurant en annexe du règlement, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations..

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

II. LEXIQUE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Abri léger

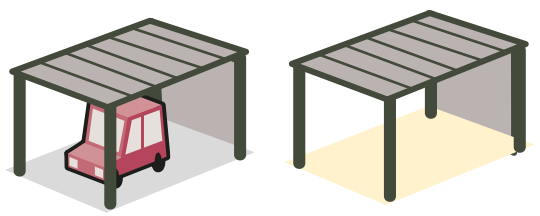
Structure légère ouverte sur au moins 3 côtés, qui ne peut excéder 3 mètres de hauteur et18 m² d'emprise au sol.

Ces structures de type carport, pergola, tonnelle peuvent être :

- couvertes (un rideau étanche est considéré comme une couverture) et constituent de l'emprise au sol.
- Non couvertes et sont comptabilisés dans les espaces libres

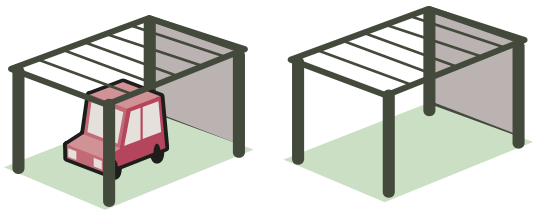
Structure ouverte sur au moins 3 côtés avec couverture

(Carport couvert ou pergola couverte)



Structure ouverte sur au moins 3 côtés sans couverture

(Carport non couvert ou pergolas non couverte)



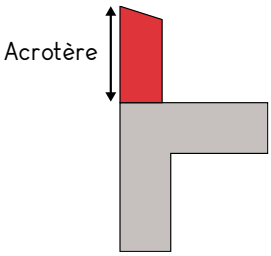
Accès et voie

La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur et depuis le terrain. Le nombre et la dimension des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'accès (véhicule ou piéton). Dans le cas d'un chemin d'accès, la largeur de l'accès sont mesurés en tous points de sa longueur.

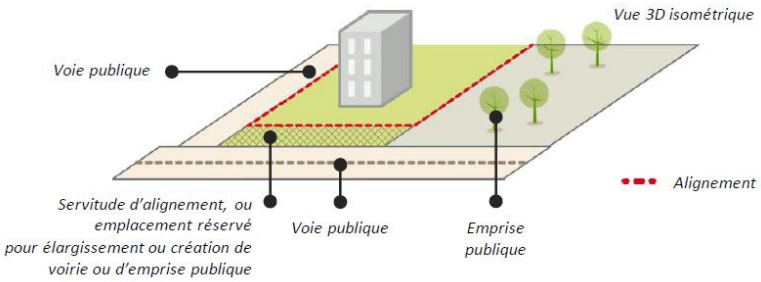
Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'une *construction*.



Alignement

L'alignement est la limite entre la voie publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un *emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation et la propriété riveraine.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Annexe

Voir « Construction annexe »

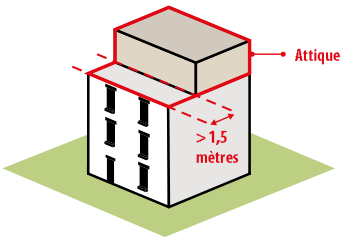
Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de “haute tige” doit présenter une hauteur supérieure à 2 mètres lors de la plantation et présenter une capacité de développement supérieure à 3 mètres à maturité.

Lors de la plantation

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d’une construction et situés en retrait d’au minimum 1,5 mètre par rapport à la *façade* du niveau directement inférieur de la construction.



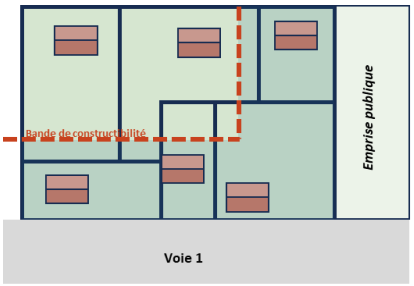
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Balcon

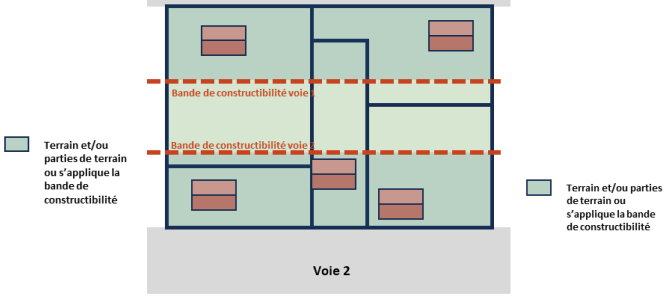
Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une *façade*, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande de constructibilité

La bande de constructibilité correspond à la partie de l'unité foncière entre l'alignement* existant ou l'alignement projeté et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement, en tous points, à ce dernier. Les voies (publiques ou privées) ouvertes à la circulation générale existantes ou projetées ainsi que les emprises publiques ouvertes à la circulation générale, génèrent une bande de constructibilité.



Vue en plan



Vue en plan

Bâtiment

Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une *clôture* totale.

Châssis de toit et verrière

Un *châssis de toit* est une fenêtre située dans le plan de la couverture, en particulier dans le cas des toitures à pente. Une verrière se distingue d'un châssis de toit uniquement, au sens du présent règlement, par sa taille plus importante.

Clôture

Désigne tout type d'installation (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. Toute clôture édifiée en vis-à-vis du domaine public, qu'elle soit ou non édifiée sur le côté du terrain constituant son entrée principale, est considérée comme une clôture sur rue et doit suivre les dispositions réglementaires dédiées.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie,

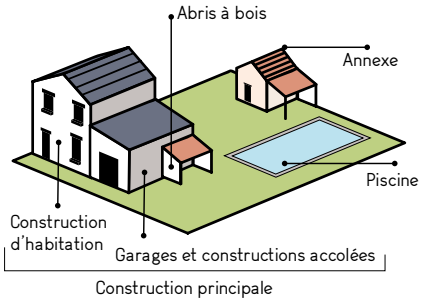
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux deux conditions ci-après :

- une construction d'une *emprise au sol* inférieure à 12 m² et d'une hauteur inférieure à 4,5mètres ;
- une construction non contiguë à une construction principale.



Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale.

Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une *emprise au sol* limitée à 10 m² et d'une hauteur limitée à 2,5 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.

Les abris légers de type carport (cf. définition ci-avant) ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

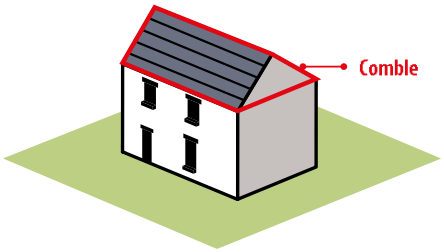
Construction principale

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré ou accolé au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des constructions non contiguës: garage non accolé, abri de jardin, les *piscines*, etc.

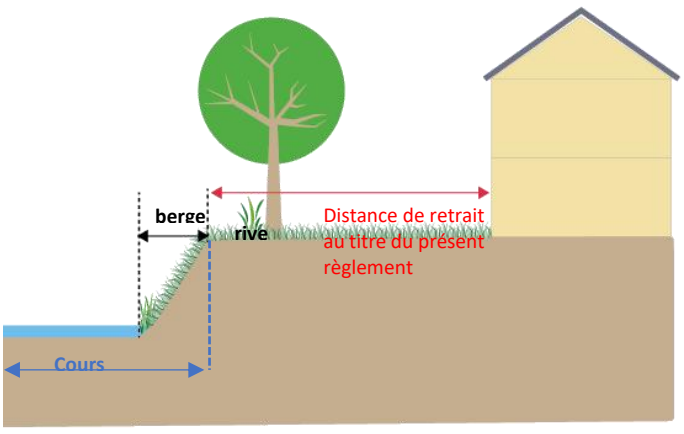
Comble

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un *bâtiment*.



Cours d'eau

Un cours d'eau correspond à une étendue d'eau linéaire. Les berges des cours d'eau, espace entre l'eau et le point haut à partir duquel la rive débute, sont considérées comme faisant partie du cours d'eau au sens du présent règlement.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Egout du toit

L'*égout du toit* correspond au point haut de la *façade* dans le cas d'une toiture à pentes. Il s'agit généralement du niveau de la gouttière horizontale.

Emplacement réservé

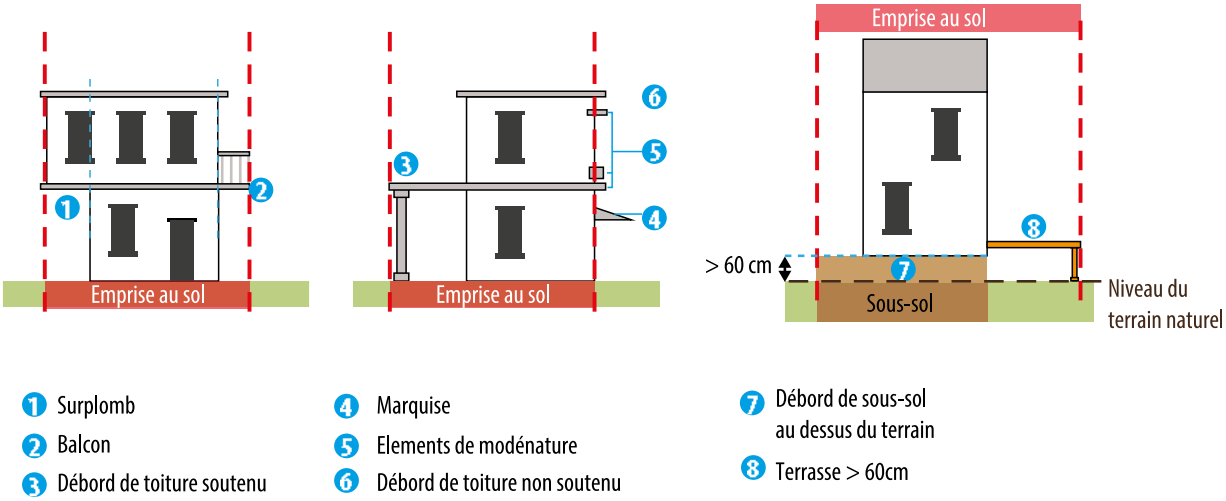
L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.



Espaces perméables

Espaces aménagés de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Ces espaces peuvent prendre la forme d'espaces verts de *pleine terre*, de toitures/murs/terrasses végétalisées ou d'espaces au sol poreux et perméables.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

- *Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen »*

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

- *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

Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, *piscines* et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension

Tout agrandissement d'une construction, avec ou sans augmentation de la *surface de plancher*, avec ou sans augmentation de l'*emprise au sol* (dans ce dernier cas, simple *surélévation*). Une extension représentant une augmentation de l'emprise au sol de plus de 50% de l'emprise au sol existante doit respecter les dispositions réglementaires s'appliquant aux constructions principales.

Façade

Les façades d'un *bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

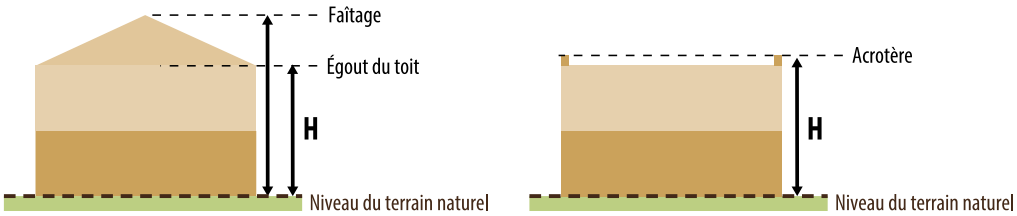
extérieure et les éléments de modénature. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées *pignon*.

Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des *pans d'une toiture*.

Hauteur des constructions



La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Dans le cas où la hauteur maximale à l'acrotère n'est pas spécifiée, celle-ci correspond à la hauteur à l'égout du toit.

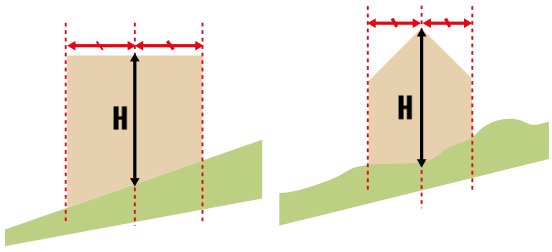
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. La hauteur à l'*égout du toit* s'apprécie au niveau de la gouttière horizontale. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 1 m de hauteur.

Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

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

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la *façade* ou du *pignon*.

Si la longueur de *façade* excède 12 m, elle est divisée en tranches dont aucune n'excède 12 m, la hauteur est calculée au milieu de chaque tranche.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE):

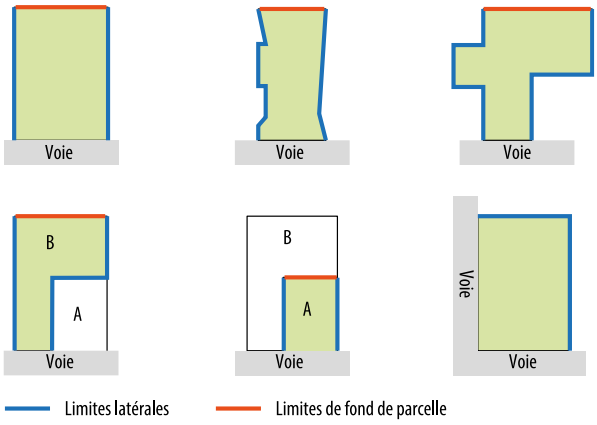
Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de *l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

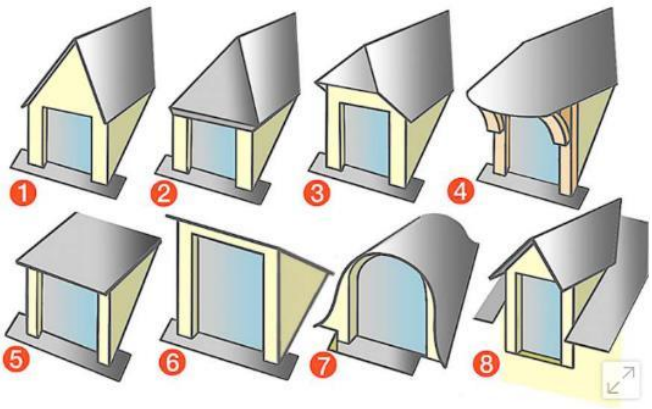


Loggia

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la *façade*.

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au *comble*. La lucarne est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.

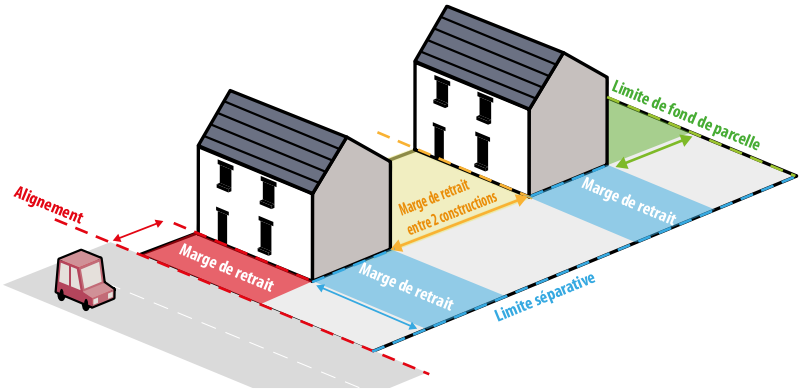


1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les voies ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.



Dans tous les cas, la marge de retrait de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La marge de retrait minimale peut être fixe, dépendante de la hauteur des constructions, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

Mur bahut

Élément de clôture qui permet de séparer l'espace privé de l'espace public. Il prend la forme d'un muret sur lequel repose une grille, des barreaux ou des travées de clôture.

Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec ouverture est une *façade* aveugle.

Ouvertures créant des vues

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

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes,*
- les *balcons,*
- les *loggias*,
- les terrasses dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

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

- les ouvertures (jour de souffrance) situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'ouverture ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les portes pleines ou à vitrage translucide,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

Ouverture de toit

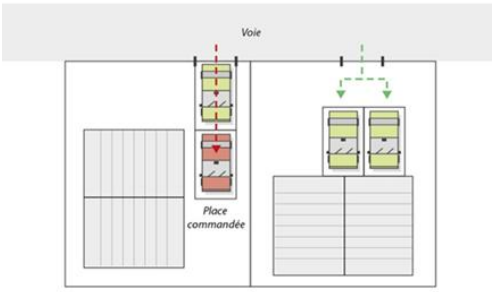
Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la couverture (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi.

Parement :

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

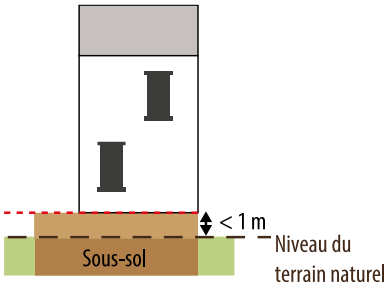
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Pignon et mur pignon :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de *façade* principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

Sous-sol

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



Surélévation

La surélévation est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;

- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des *activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial* ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des *logements*, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les *logements* sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrasse inaccessible

Une terrasse est considérée comme inaccessible si elle ne présente pas d'ouverture permettant un accès régulier, hors accès technique permettant l'entretien des blocs de climatisation, machinerie d'ascenseur, végétalisation de la toiture, etc.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Terrain d'angle :

Est considéré comme un terrain d'angle, tout terrain pour lequel deux cotés ou plus forment un angle sur voie ou emprise publique.

Toiture végétalisée

Une toiture est considérée comme végétalisée lorsqu'elle est constituée par un tapis végétal d'aspect naturel qui peut être installé sur tout type d'élément.

Unité foncière

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	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 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 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-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 avec accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service avec 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 téléphonique mobile, etc.
Hôtels	
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)
Autres hébergements touristiques	
La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinés 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'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PIRMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
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.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	• 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.).

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

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, les dispositifs de production d'énergie renouvelable, locaux techniques nécessaires comme les 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.
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…).
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.
Lieux de culte	
La sous-destination « lieux de culte » recouvre les équipements collectifs prévus pour l'exercice d'un culte et la tenue d'offices religieux.	Equipements dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples…).

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

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. 3111-1 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 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

• Espaces boisés classés (L. 113-1 et l. 113-2 du code de l'urbanisme)

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.

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.

• Espaces paysagers protégés (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Les espaces paysagers protégés figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions 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, historique ou écologique. Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
- Les constructions annexes ;
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, constructions légères, etc. ;
- Les terrasses légères, sans fondation ni imperméabilisation ;
- Les piscines ;
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité ;

• Zones humides à préserver (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et *sous-sols* et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide (mis à part les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile) ; en particulier, les *clôtures* pleines sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide,
- de réaliser la plantation de quelque boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Toutefois, sont autorisés les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les postes d'observation de la faune, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public et à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides.

- **Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments ou ensembles bâtis remarquables (L. 151-19 du Code de l'urbanisme)**

Les constructions identifiées comme bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne peuvent être détruites.

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes identifiées sur le plan de zonage comme « bâtiments remarquables ou ensemble bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ». L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et/ou valorisées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Pour tous travaux sur des bâtiments identifiés ou ayant un intérêt architectural, les éléments de décor et de modénature doivent être préservés ou restaurés à l'identique s'ils ont été recouverts. Les éléments de structures prévu pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents. Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les prescriptions suivantes s'appliquent sur ces *constructions* :

- Les modifications de volume et notamment les *surélévations* ne seront admises que si elles ne dénaturent pas l'ensemble bâti et respectent l'esprit de l'architecture d'origine, ou l'organisation de l'ensemble bâti, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technologie : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les *façades,* les couvertures, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries. Les éléments de structures prévu pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou *extension* doit respecter l'identité architecturale de la construction et de l'ensemble bâti.
- Toute restauration de *clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des percements en vue de créer des accès sont autorisés pour les clôtures en mur plein en pierre meulière.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

- Les portes et portails anciens des clôtures doivent être préservés et entretenus.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques listés ci-dessus.

Menuiseries

- Les menuiseries des fenêtres et les volets et persiennes traditionnels doivent être conservés chaque fois que leur état le permet et restaurés si nécessaire.
- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades.

Ferronneries

- Les ferronneries de qualité en fer forgé sont conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

Façades

- Toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technologie : système constructif, respect des matériaux... sauf si une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est possible et souhaitable ;
- Tout projet d'extension de caractère traditionnel doit reprendre le même traitement que la façade dont elle constitue l'extension ;
- Tout projet d'extension d'expression contemporaine doit s'inscrire dans le respect de la volumétrie du bâtiment originel ;
- Les bardages et couvertures métalliques (bac acier) sont interdits, de même que tout procédé d'isolation par l'extérieur de murs dont les pierres sont apparentes.

Dispositions spécifiques applicables aux alignements d'arbres

Les alignements d'arbres à conserver identifiés sur le plan de zonage doivent être protégés et conservés au titre de l'article L350-3 du code de l'Environnement.

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant par leur conservation y sont donc autorisées. Il est notamment possible de ménager des accès au travers de l'alignement à condition que cela n'engendre pas la suppression d'arbres.

Les coupes, abattages ou dessouchages ne sont autorisés que pour des motifs sanitaires ou de sécurité et à condition qu'ils soient suivis d'une replantation d'arbre d'alignement.

La replantation doit se faire en végétaux à feuille caduques et de haute tige.

Au sein des alignements d'arbres à créer identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151 23 du Code de l'urbanisme, des plantations d'alignement, d'espèces locales, doivent être réalisées La localisation des accès des véhicules est choisie, de façon à ne pas compromettre la plantation d'arbres d'alignement, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Dispositions spécifiques applicables à l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Sont interdites les occupations ou les aménagements de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges. De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 6 mètres à compter des berges des cours d'eau (ruisseau des Hauldres).

Dispositions spécifiques applicables à la protection des lisières de bois et forêts

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique à l'exception des constructions et installations suivantes, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif :

- des constructions annexes implantées à une distance inférieure à 10 m de la construction existante, et d'une emprise au sol inférieur à 12m² au total par unité foncière,
- les piscines.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

2 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

• Recommandations générales

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

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

Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres

Dispositions transversales

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégie les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. La création de massifs plantés est privilégiée par rapport à la création d'espaces enherbés et pelouses.

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 et préservées. Quand leur abattage ne peut pas être évité pour des raisons sanitaires ou de dangerosité vis-à-vis de la construction, des arbres dont le développement est à terme équivalent doivent être replantés sur le terrain d'assiette du projet.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement.

Les espaces libres aménagés en espaces verts devront revêtir un intérêt écologique pérenne.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les espaces verts d'usage commun ou public doivent être reliés par des cheminements doux piétonniers.

Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction. En façade, les massifs plantés seront privilégiés aux espaces enherbés et pelouses.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Les plantations doivent être composées d'essences variées. L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire.

La végétalisation des espaces de stationnement

Les aires de stationnement extérieures doivent être réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen ». Ceux-ci devront être végétalisés et/ou de couleur claire, afin de limiter localement les effets d'îlots de chaleur. Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Rappels généraux**

En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux. L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est admise. Le choix des matériaux et des couleurs doit dans tous les cas être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain. Le terrain naturel doit être préservé dans ses caractéristiques et être modifié de la manière la plus limitée possible.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines peuvent être adaptées pour les équipements collectifs, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Règles spécifiques en zones N et A

Toute utilisation de matériaux en imitant d'autres, ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts (par exemple des parpaings, briques alvéolaires non enduits…) est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

La volumétrie et les formes du bâti devront être simples et en lien avec l'existant.

Il sera recherché la sobriété dans le choix des matériaux et des couleurs qui devront participer à l'image du site.

L'utilisation de plusieurs couleurs devra être mesurée par construction

Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures avec un soubassement plein, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune.

Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et pour les extensions

Dispositions applicables aux travaux sur le volume bâti (réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures)

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées. Les murs en pierre (notamment meulière ou pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les toitures traditionnelles en ardoise, en tuile en terre cuite petit moule ou les toitures-terrasses correspondant à la typologie d'origine du bâtiment doivent être conservées.
- Pour les constructions existantes, la réfection de toiture doit respecter le style de la construction (pentes et matériaux) existante sauf si, pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, une altération antérieure s'est produite et a conduit à une dénaturation de l'aspect initial de la construction. Dans ce cas, un retour à l'état initial est préconisé.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

- En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.
- Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- En cas de pose de volets roulants les caissons en saillie de la façade sont interdits.

Dispositions applicables aux extensions et aux constructions neuves

- Il est recommandé que les extensions des constructions existantes et aux constructions neuves prennent en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.
- Les extensions devront être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain.
- En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée.
- Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations à destination d'équipements collectifs

Dispositions applicables aux façades

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons aveugles doivent être animés et faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux, etc…) et/ou d'enduits.
- Pour les façades présentant une longueur de plus de 8 mètres le long des voies ouvertes à la circulation publique, la composition des façades et des rythmes architecturaux doit éviter la monotonie grâce à des changements de modénature et/ou un traitement architectural de nature à rompre l'uniformité.
- Pour les constructions existantes, les murs en pierre (notamment meulière ou pierre de taille) ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Pour les constructions situées à l'alignement de la rue, les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Tout élément d'imitation d'effet « pastiche » tel que colonnes, frontons… est interdit.
- Les bardages et couvertures métalliques (bac acier) sont interdits hors zones UAE.

Les matériaux et les teintes

- Les matériaux préfabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, parpaings de ciment agglomérés, béton brut ou cellulaire, … ne doivent pas rester apparents.
- Les matériaux destinés à être vus (maçonnerie en brique avec ou sans jeux de polychromie, pierre de taille…) ne doivent pas être recouverts.
- Les teintes des enduits extérieurs doivent être conformes aux teintes traditionnelles (cf. le nuancier joint en annexe).

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

- Les enduits et peintures de ravalement ne doivent pas présenter de relief important. Il est ainsi recommandé qu'ils soient effectués avec finition talochée, grattée ou grésée.
- Les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...) doivent être respectés, l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.
- Les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour dénuder partiellement telle ou telle pierre sont interdits. Le décroutage des façades enduites (et prévues comme telles dans leur conception) est interdit.
- La mise en œuvre d'éléments industrialisés imitant des matériaux traditionnels est interdite.
- Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.
- Les matériaux d'aspect brillant, réfléchissant et les couleurs vives sont proscrits à l'exception de ceux destinés aux enseignes et logos.
- le noir et les teintes vives sont interdites pour les enduits.
- Les murs en pierres apparentes dispersées dans l'enduit, les motifs fantaisie formant relief sont interdits.
- Concernant les enduits de ravalement, des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux, notamment pour la mise en valeur d'encadrements de fenêtre.

Les percements

- Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).
- Les caissons de volets roulants installés en saillie de la façade sont interdits.
- Les filets brise-vue, les canisses, les brandes naturelles ou artificielles, ainsi que tout type de matériau d'occultation rapporté sur les balcons sont interdits si ceux-ci ne s'intègrent pas, par leur couleur et/ou leur dimension à la façade.

Les modénatures

- Les modénatures sont recommandées en tant qu'elles mettent en valeur l'aspect architectural du bâtiment.
- Les façades des constructions nouvelles visibles depuis la rue et intégralement réalisées en enduit (sans modénature) sont proscrites.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Les édicules techniques

- Sont interdits en façade sur l'espace public (c'est-à-dire voie ouverte à la circulation publique) les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Si leur positionnement sur une des autres façades est nécessaire, ceux-ci doivent être dissimulés par un coffre ou une teinte équivalente à la façade.

Les panneaux solaires

- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture. 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 façade. Pour les constructions existantes, les panneaux solaires peuvent être posés en surépaisseur de la toiture
- L'implantation des panneaux est autorisée en façade ou pignon
- L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde-corps, … sera autorisée sous réserve d'une bonne intégration.

Dispositions applicables aux façades commerciales

Généralités

- Les façades de locaux commerciaux ou d'activités doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées. Les matériaux de placage d'aspect marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante... sont interdits. Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que pour souligner l'architecture, sur de petites surfaces ainsi que sur les éléments menuisés.
- Les rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités forment avec les étages une composition architecturale complète. Une cohérence d'ensemble dans le traitement architectural est recherchée entre la façade du local commercial ou d'activités et le reste du bâtiment.
- La création de percements dans le cadre de façades commerciales ou d'activités (vitrines) doit être réalisée en cohérence avec l'ordonnancement général des ouvertures.
- Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.
- La hauteur des aménagements des façades commerciales ou d'activités ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent respecter la composition architecturale de chacun des immeubles.
- Lorsqu'une façade commerciale ou d'activité existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être préservée ou mise en valeur.
- Il est privilégié de retrouver, lors de travaux de rénovation, les ouvertures d'origine de façades commerciales ayant pu être masquées.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Les enseignes

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

Les stores et rideaux métalliques

- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre pour les constructions neuves et ne pas présenter de saillie en façade lorsqu'il se situe à l'alignement. Ces rideaux sont de préférence ajourés.
- Les stores bannes sont autorisés à condition qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;

- ne dépassent pas la longueur de la façade ;

- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;

- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;

- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;

-soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

Dispositions applicables aux toitures

Généralités

- Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin.
- La réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition peut être autorisée à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction et de la toiture en particulier et s'intègrent avec le bâti existant.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseur, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés de manière harmonieuse dans le volume général de la toiture. Sauf impossibilité technique avérée, ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux toitures où ils se trouvent.
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit.

Les lucarnes et châssis de toit

- Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis de toit, verrières etc…) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou rues.
- Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Sur les pentes de toiture donnant sur l'espace public, les lucarnes sont les seuls types d'ouverture autorisés.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Les cheminées

- Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées.
- Les cheminées d'origine des constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservées et restaurées. Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelle, les souches de cheminée neuves doivent respecter les dispositions des souches de cheminée existantes.

Les toitures à pentes

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception.

Les garde-corps et acrotères

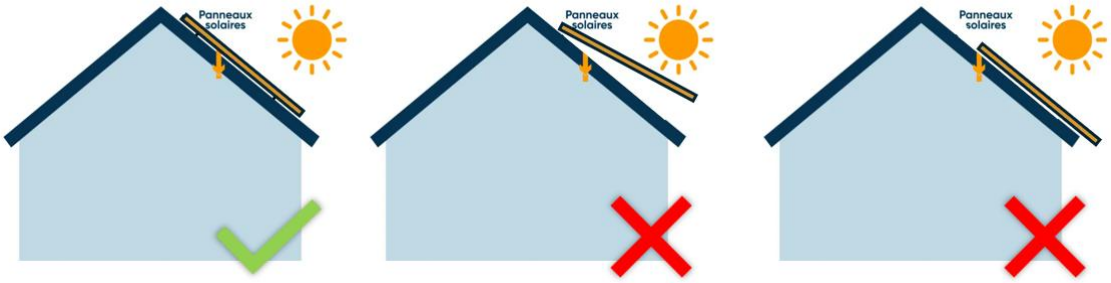
- Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères doit être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses. Dans tous les cas, les garde-corps implantés sur des toitures-terrasses ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être masqués par l'acrotère.
- Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, doivent obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

Les panneaux solaires

- 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 châssis supportant les panneaux doivent être d'une couleur similaire à celle des panneaux.

- En toiture, les panneaux solaires peuvent être posés :
  - sur les auvents
  - sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas…
  - sur les avancées de toitures

- Sur toitures inclinées, ils devront s'inscrire dans un plan parallèle à celui de la toiture sans débord



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Dispositions applicables aux clôtures

Généralités

- Les clôtures doivent, dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau. Les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures qualitatives avoisinantes en tenant compte du bâti et du site environnants. Dans tous les cas, la clôture ne pourra être le support d'aucun type de matériau d'occultation rapporté tel que les filets brise-vue, canisses, brandes naturelles ou artificielles.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès, limités aux stricts besoins de desserte du terrain. Toute nouvelle construction devra être privilégiée en retrait de manière à préserver ces murs en pierre existants. Les matériaux d'imitation et les éléments standardisés qui dénaturent l'ouvrage sont interdits. En cas d'implantation d'une nouvelle construction à l'alignement des voies, la longueur du mur démoli sera limitée à la largeur de la nouvelle construction.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais lorsqu'elles existent, elles doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.
- Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :
  - En évitant la multiplicité des matériaux,
  - En recherchant la simplicité des formes et des structures.
- Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.
- Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 13x13cm, par tranche entamée de 15m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire est inférieur à 15m.

Les haies végétales

- Les clôtures peuvent être doublées de haies végétales implantées dans le respect des règles du Code civil. Lorsque qu'une haie vive composée d'essences locales et variées existe, elle est préservée. Si son état sanitaire ne le permet pas, la plantation d'un panachage d'essences locales est conseillée afin d'éviter des haies mono-variétales, en privilégiant des essences adaptées aux changements climatiques.
- La plantation d'espèces invasives est proscrite. Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces locales, caduques ou persistantes.

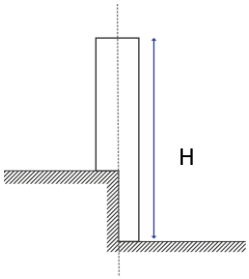
Les portails et portillons

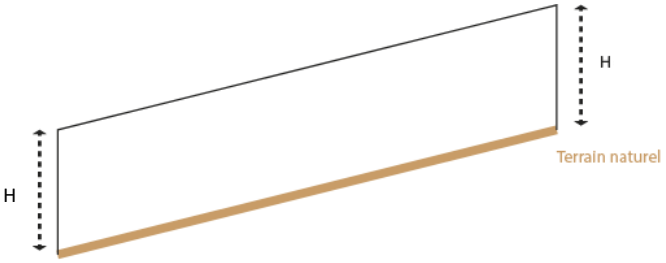
- Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Les portails doivent être ajourés, sans excès de surcharges décoratives.
- La hauteur des piliers de portails est limitée à 2 mètres. La hauteur du portail au point le plus haut ne peut pas excéder la hauteur du pilier.
- Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

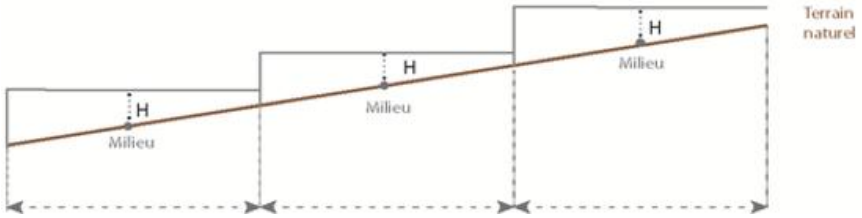
La hauteur de la clôture

- La hauteur maximale des clôtures est fixée par zone
- La hauteur est mesurée :
  - du sol naturel avant remaniement jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures en limite séparative,
  - à partir du domaine public jusqu'au point le plus élevé pour les clôtures sur rue.
- La hauteur de la clôture est comptée sur l'ensemble de son linéaire.
- Lorsqu'il existe un dénivelé, la portion de clôture jouant le rôle de soutènement est comprise dans le calcul de la hauteur et aucun point du linéaire ne peut dépasser.
- La clôture peut suivre la pente du terrain naturel. La hauteur est mesurée aux deux extrémités de la clôture.





- La hauteur de la clôture peut être découpée en sections de 5 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur est mesurée au milieu de chaque section.



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

Interventions sur les clôtures existantes :

- En cas de réfection d'une clôture, les dispositions du paragraphe précédent sont applicables

Le type de clôture est réglementé dans les dispositions particulières par zone.

Dispositions diverses

Le raccordement aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la façade.

Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs

- Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

- Les dispositifs pouvant engendrer des nuisances sonores (pompes à chaleur, climatiseurs…) doivent être implantés de sorte à limiter les nuisances potentielles vis-à-vis des terrains voisins et devront systématiquement être équipés de coffres.
- Ne sont pas assujetties à ces règles, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Edicules et ouvrages techniques :

- Les édicules et ouvrages techniques doivent être pris en compte dans la composition d'ensemble de la construction. En cas d'évolution du bâti, un soin particulier doit être apporté à l'intégration de nouveaux édicules techniques afin qu'ils soient parfaitement intégrés à la composition générale de la construction, en façade comme en toiture.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade (ou de la clôture lorsqu'ils sont en limite de propriété). Leur aspect doit permettre une intégration harmonieuse aux constructions et à leur environnement. Ils doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décor et soubassements en pierre.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

4 - MIXITÉ SOCIALE

En zone 1AUR Les opérations de construction destinées à l'habitation comportant au moins 4 logements doivent comporter au moins 25% de logements comptabilisés au titre de la loi SRU. Le nombre de logements aidés sera arrondi à l'unité inférieur.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

5 - LES RÈGLES SPÉCIFIQUES TRANSVERSALES

Occupation et utilisations du sol

En toutes zones, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension* des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

Dans toutes les zones sont interdits :

- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves,
- les activités engendrant des nuisances olfactives ou sonores,
- les activités engendrant des nuisances de fumées ou des poussières, etc.,
- les installations classées soumises à déclaration, sauf en UAE ou sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone,
- les installations classées soumises à autorisation sauf en UAE,
- les installations classées soumises à enregistrement sauf en UAE,
- la création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Limitation de la constructibilité au titre de la prévention des risques technologiques

Dans le périmètre identifié au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, sont interdites toute construction nouvelle à destination d'équipements collectifs et d'habitation.

Il est préconisé d'utiliser des matériaux de protection contre l'effet thermique et de limiter le nombre d'ouvertures en façade.

Emplacements réservés

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

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 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Inconstructibilité au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe des voies sur une profondeur de 100 m pour les autoroutes et 75 m pour les voies à grande circulation identifiées par arrêté préfectoral en dehors des secteurs déjà urbanisés.

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas (selon l'article L111-7 du code de l'urbanisme) :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Règles particulières pour les constructions et installations relevant de la destination équipements collectifs

Les équipements collectifs ne sont pas soumis 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 ;
- 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, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

Ouvrages RTE ou Gaz

Ces ouvrages font partie de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Cette sous-destination est autorisée dans toutes les zones.

Des ouvrages RTE sont présents sur le territoire et reportés dans les annexes servitudes.

Les règles spécifiques de prospect et d'implantation inscrites par zone ci-après ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les annexes servitudes et mentionnées dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transports d'Electricité « HTB » sont autorisés dans toutes les zones et son gestionnaire RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Des ouvrages pipeline / Trapil (gaz) sont présents sur le territoire et reportés dans les annexes servitudes. Les distances des SUP d'effets pour la maitrise de l'urbanisation sont indiquées dans les annexes servitudes.

Sont admis dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Division parcellaire

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 par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots. Cette règle ne s'applique dans les secteurs faisant l'objet d'OAP sectorielle.

Constructions annexes

En toutes zones urbaines :

Les constructions annexes de moins de 12m² ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Abris légers

En toutes zones urbaines :

Les abris légers de type carport de mois de 18 m²d'emprise au sol et de 3m de hauteur peuvent être accolées à une construction principale et/ou à une construction annexe. Ils seront obligatoirement d'aspect bois ou métal.

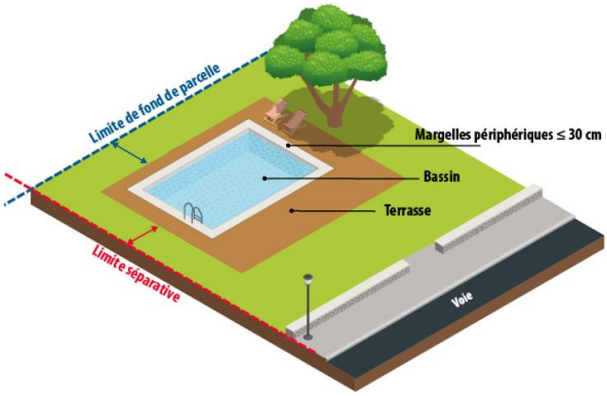
Ils doivent être implantés en retrait des limites séparatives avec un minimum de 1 mètre. Ce retrait de 1 mètre de la limite séparative doit être planté d'une haie végétale.

Piscines/spas/jacuzzis

Les piscines constituent de l'*emprise au sol* et ne peuvent être comptabilisée dans la part d'espace vert de *pleine terre*.

Les *piscines* doivent respecter une *marge de recul* telle que leurs bassins doivent être situés à une distance au moins égale à 3 mètres des *limites séparatives*.

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



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

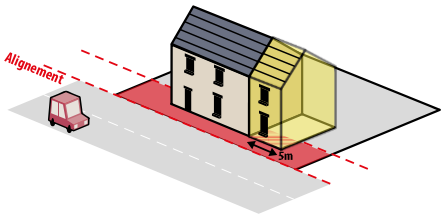
Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives

1 - Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

Une implantation par rapport aux voies ou emprises publiques 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 (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, 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 :

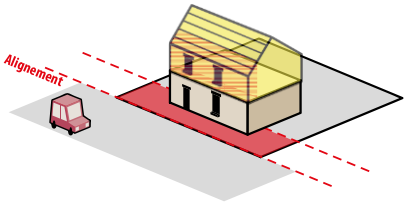
- avec un recul par rapport à l'*alignement* avec la voie publique au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement
- avec une surélévation qui respecte les dispositions du PLU

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

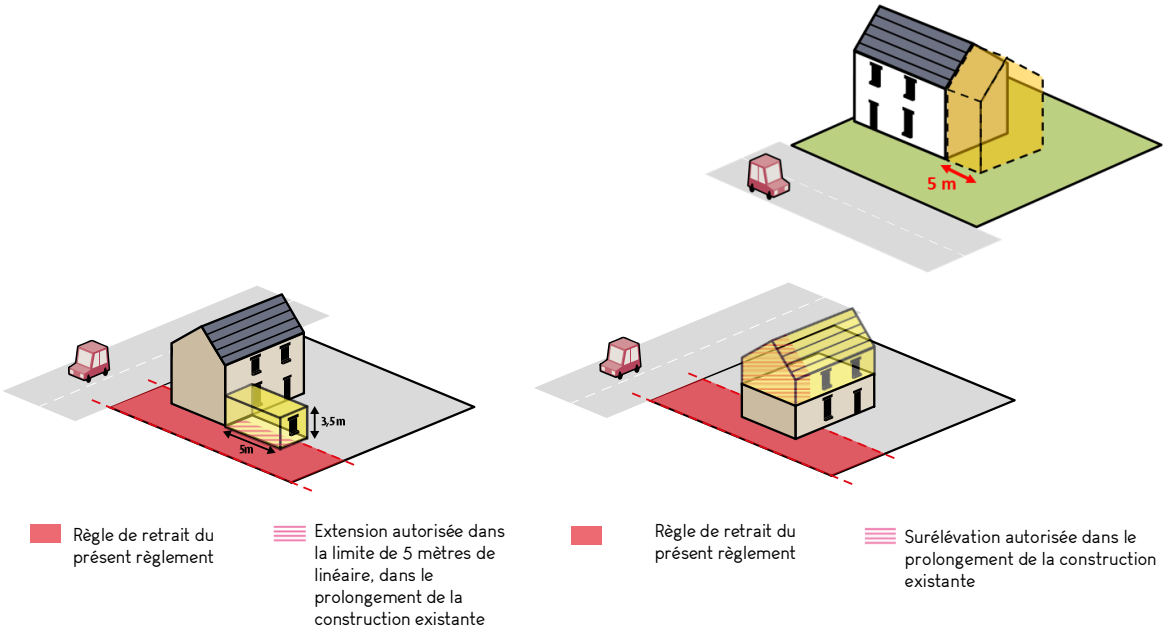
2 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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 (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, 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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE



Extension de construction dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée dans la zone

Pour les constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) dont la hauteur constatée excède la hauteur maximale autorisée par les dispositions réglementaires de la zone au sein de laquelle celle-ci est édifiée, une extension de celle-ci est possible dans la mesure où la hauteur de l'extension n'excède pas la hauteur de la construction d'origine.

Le linéaire de *façade* créé par cette extension ne doit alors pas excéder un tiers du linéaire de *façade* préexistant, avec 5 mètres minimum possibles dans tous les cas.

Isolation par l'extérieur

En application de l'article L.113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation, une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation du présent règlement par rapport aux voies, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

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 PLU). 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 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, 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 ministériel du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant 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 :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

Inondation par remontées de nappes phréatiques

Dans les zones soumises au risque d'inondation par remontée de nappes (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU), des méthodes constructives adaptées doivent être employées afin de prévenir toute inondation par remontée de nappes, et notamment l'utilisation de drains, de radiers… Le comblement de puits existants est interdit. De plus, le rabattement de nappe est interdit hors autorisation administrative spécifique

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

La lutte antivectorielle

Le moustique-tigre *Aedes albopictus* se caractérise par la multitude de ses gîtes de reproduction, constitués par tout récipient ou objet pouvant recueillir de l'eau, souvent de petite voire de très petite taille et mobile.

Des mesures constructives et d'aménagements doivent être prises et peuvent prendre la forme d'évacuation gravitaire des toits terrasses, interdiction des dallages/planchers suspendus, soin dans la planéité des sols artificiels (ornières/flaques), interdiction des noues d'infiltration en milieu naturel peu perméable et imperméable, emploi des regards de collecte d'eau pluviale sans décantation et couverts (limitation des regards à grille)…

Une attention doit également être portée pendant les phases chantier pour éviter la création de points d'eau stagnante.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

- **Conditions de desserte des terrains**

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de la collecte des déchets ménagers.

1.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité soit directement, soit le cas échéant par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du Code civil.

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de leur nombre, de la nature et de l'importance des occupations et utilisations du sol envisagées ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès véhicules doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

De même, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moins importante.

Le nombre d'accès est limité à ce qui est strictement nécessaire pour assurer une bonne desserte du terrain et des constructions, les accès inutiles ou superflus peuvent être interdits.

Les accès doivent créer le minimum de perturbation pour le stationnement public existant ainsi que pour les plantations d'*alignement* existantes sur le domaine public.

1.2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également 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 compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

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

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante 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. 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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Voies privées destinées à être cédées à la commune

Si les voies réalisées en application du présent règlement sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour les voies publiques ainsi que pour les déplacements des personnes à mobilité réduite.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

3.1 – 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).

3.2 – Assainissement

Pour rappel, et indépendamment des dispositions suivantes, tout projet doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées et doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement d'assainissement en vigueur. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

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

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

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Auquel cas :

I. Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

II. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaitre les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur public.

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau pluvial en respectant les conditions spécifiées dans le règlement d'assainissement collectif en vigueur. Seules les eaux de lavage de filtres sont à rejeter dans le réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

La commune est concernée par le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud. Tout projet devra respecter le règlement d'assainissement communautaire en vigueur.

Pour rappel, toute construction, extension, ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle, conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation…). Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

6 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

3.3 – Déchets

Rappel : le règlement de collecte des déchets en vigueur doit être respecté.

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

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

Une aire de collecte et de ramassage des déchets à l'intérieur de l'unité foncière, accessible depuis le domaine public doit être prévue.

3.4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions au réseau 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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

7 - STATIONNEMENT

• Dimensions des places et des voies d'accès, aires de dégagement

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.

Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre 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. Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure.

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	***Logement***	**Au maximum 2,6 places** par logement avec un minimum d'1 place par logement. 1 place visiteur par tranche de 10 logements pour les opérations de 10 logements et plus.
	Hébergement	**1 place** par tranche entamée de 5 chambres.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	***Artisanat et commerce de détail***	**1 place pour 100 m² de** surface de plancher **1 place de stationnement** dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à **300 m²**
	Restauration	**1 place pour 10 m²** de surface de salle recevant du public
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	**1 place pour 100 m² de** surface de plancher
	Hôtel	**1 place** de stationnement par chambre
	Autre hébergement touristique	
	Cinéma	**1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de *surface de plancher*.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES,	***Industrie***	**1 place** de stationnement par tranche entamée de **200 m²** de *surface de plancher.*

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
SECONDAIRES ET TERTIAIRES	***Entrepôt***	**1 place** de stationnement par tranche entamée de **200 m²** de *surface de plancher* jusqu'à 5000 m² puis **1 place** par tranche entamée de **400 m²** de surface de plancher au-delà de 5000 m². Lors d'une extension, la surface de plancher à prendre en considération pour le calcul des places exigées correspond à la surface totale comprenant la construction existante et son extension
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	**1 place** de stationnement par tranche entamée de **200 m²** de *surface de plancher.*
	Bureau	**Au maximum 1 place** de stationnement par tranche entamée de **55 m²** de *surface de plancher.*
	Centre de congrès et d'exposition	**1 place** de stationnement par tranche entamée de **100 m²** de *surface de plancher.*
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. Il reviendra au porteur de projet de démontrer, par une note justificative, les besoins réels de l'équipement suivant son usage.
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		

<u>En zone UAE uniquement :</u>
Dans le cas de constructions à fréquentation complémentaire sur une même unité foncière, un foisonnement » pourra être opéré en réduction, sur justification écrite et dans la limite de 35% maximum du cumul des places

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

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

La suppression de places de stationnement existantes 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.

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.

Les rampes de garage en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme *(toute évolution de la règle nationale ou régionale prévaut sur la règle rappelée dans le présent document)*, 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.

Obligation en matière de stationnement pour les logements comptabilisés au titre de la loi SRU

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'État, 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'État *(toute évolution de la règle nationale ou régionale prévaut sur la règle rappelée dans le présent document)*.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

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 R113-6 du Code de la construction et de l'habitation *(toute évolution de la règle nationale ou régionale prévaut sur la règle rappelée dans le présent document)* :

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article.

Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

Conformément à l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme qui impose le respect des conditions prévues à l'article L.113-18 du Code de la Construction en matière d'obligation de stationnement pour les vélos, ainsi qu'à l'arrêté du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les obligations minimales de réalisation de stationnements pour les vélos sont les suivantes :

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

(toute évolution de la règle nationale ou régionale prévaut sur la règle rappelée dans le présent document)

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	***Logement***	Au moins 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales Au moins 2 emplacements par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² [pour l'ensemble de l'opération]
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	***Bureau***	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m². 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Entrepôts	

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	***Commerces et artisanat***	10% de la capacité du parc de stationnement
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	***Équipements publics (hors établissements scolaires)***	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Équipements publics (établissements scolaires)	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 1 place pour 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

La zone UA correspond au centre-village traditionnel, caractérisé par une forme urbaine de centre-bourg ancien et une mixité des fonctions (habitations, commerces, services…). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel.

La zone UA est un quartier déjà assez dense, où les potentialités de constructions nouvelles sont assez limitées.

Plan de délimitation de la zone

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

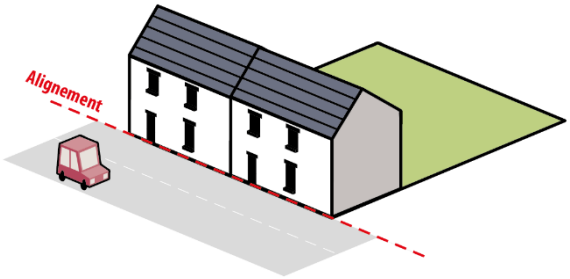
ARTICLE 1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les règles principales :

Dans la bande de constructibilité de 20 mètres à compter de l'alignement :

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

En cas de retrait, la distance doit être équivalente (plus ou moins 2 mètres) à celle de la ou des constructions principales voisines implantées en retrait. S'il n'existe pas de constructions principales de part et d'autre de l'unité foncière. Un recul minimum de 6 mètres doit être observé et une clôture à l'alignement est imposée.



Au-delà de la bande de constructibilité de 20 mètres à compter de l'alignement :

Aucune construction principale n'est autorisée

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

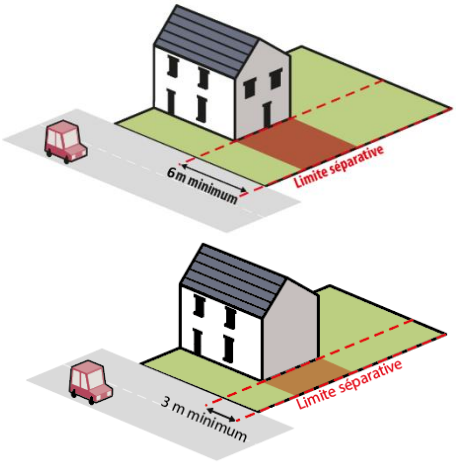
Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

Les constructions peuvent être en limite séparative latérale ou en retrait.

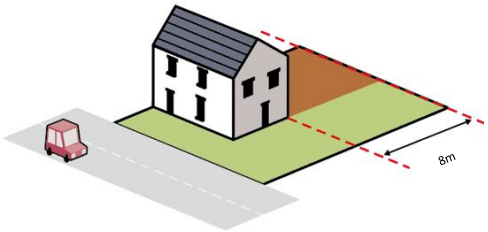
En cas de retrait par rapport à une des deux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade latérale* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres.

- si la *façade latérale* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.



Implantation par rapport au fond de parcelle :
Les constructions doivent être implantées en retrait avec une *marge* au moins égale à 8 mètres du fond de parcelle.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

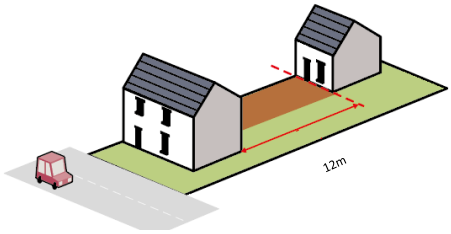
ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

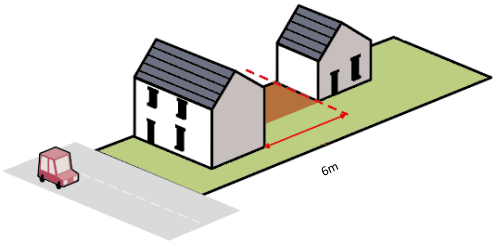
ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

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 :

- 12 mètres si l'une des façades comporte une ou des ouvertures créant des vues.



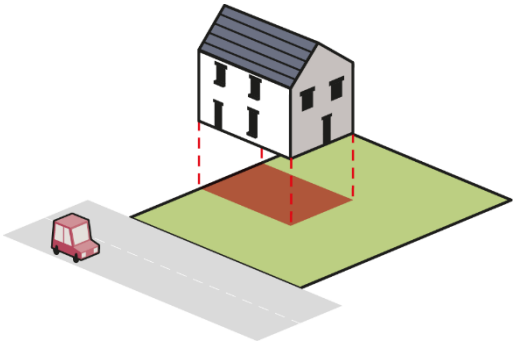
- 6 mètres dans les autres cas.



ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

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

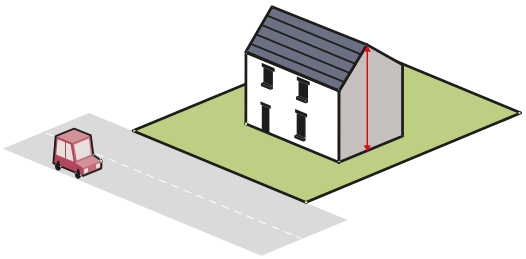
De plus, chaque construction principale prise isolément ne peut excéder 150 m² d'emprise au sol.



ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

<u>Pour les constructions existantes :</u>
La hauteur maximale correspond à la hauteur existante de la construction à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX)

<u>Pour les constructions nouvelles :</u>
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au *faîtage* (correspondant au niveau R+1+C).



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

Dispositions applicables aux *clôture*s à *l'alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres à *l'alignement.* Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture ou de prolongement d'un mur plein existant en pierre meulière par un mur plein en pierre meulière avec une hauteur maximale fixée à 2 mètres.

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de tuyas qui seront remplacées par une haie vive composée d'essences locales.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes situées sur le même linéaire de rue.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement* des *voie*s, dans la composition de la *façade*. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

Dispositions applicables aux *clôtures* à *l'alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	*Autorisé*	*Interdit*

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	**UA**
Pas de clôture	
Mur bahut d'une hauteur de 0,60m maximum doublé ou non d'une haie (sans occultant rapporté)	
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois (sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal ajouré (espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 16 cm maximum - sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical non ajouré	
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage horizontal non ajouré	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie vive	
Haie vive	
• Plaques de béton préfabriquées • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant • Mur d'aspect brut sans enduit • Clôture d'aspect plastique ou plaque métallique (d'aspect tôle)	

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

Dispositions applicables aux *clôture*s à *limites séparatives* :

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres en limites séparatives. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture ou de prolongement d'un mur plein existant en pierre meulière par un mur plein en pierre meulière avec une hauteur maximale fixée à 2 mètres.

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les *clôture*s doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 6mètres minimum.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Code couleur	*Autorisé*	*Interdit*

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	**UA**
Pas de clôture	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois (sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté 'un barreaudage vertical ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal ajouré (espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 16 cm maximum - sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois (clôture bois : espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 20 cm maximum)	
Grillage ou clôture bois (clôture bois : espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 20 cm maximum) doublé d'une haie vive	
Haie vive	
• Plaques de béton préfabriquées • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant • Mur d'aspect brut sans enduit • Clôture d'aspect plastique ou plaque métallique (d'aspect tôle)	

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

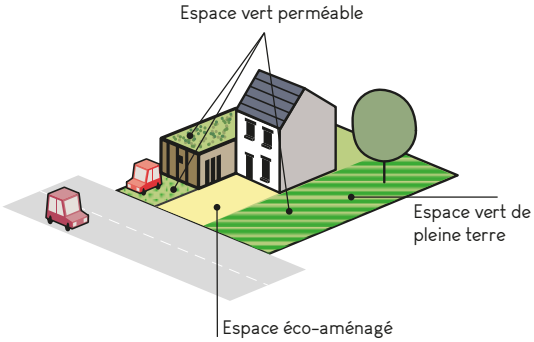
ZONE UA : CENTRE-VILLAGE

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La part minimale de pleine-terre est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière

Par ailleurs, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espace perméable ou éco-aménagé.

.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

La zone UR correspond aux secteurs résidentiels à dominante de maisons. Certains quartiers ont été constitués sous une forme organisée, d'autres sous une forme diffuse. Cette zone se décline en 2 secteurs, reflétant par un règlement adapté une densité dégressive :

- *Le secteur UR1 correspond aux quartiers constitués principalement sous une forme dense*
- *Le secteur UR2 correspond aux habitations se caractérisant par un habitat individuel organisé ou groupé*

Plan de délimitation de la zone

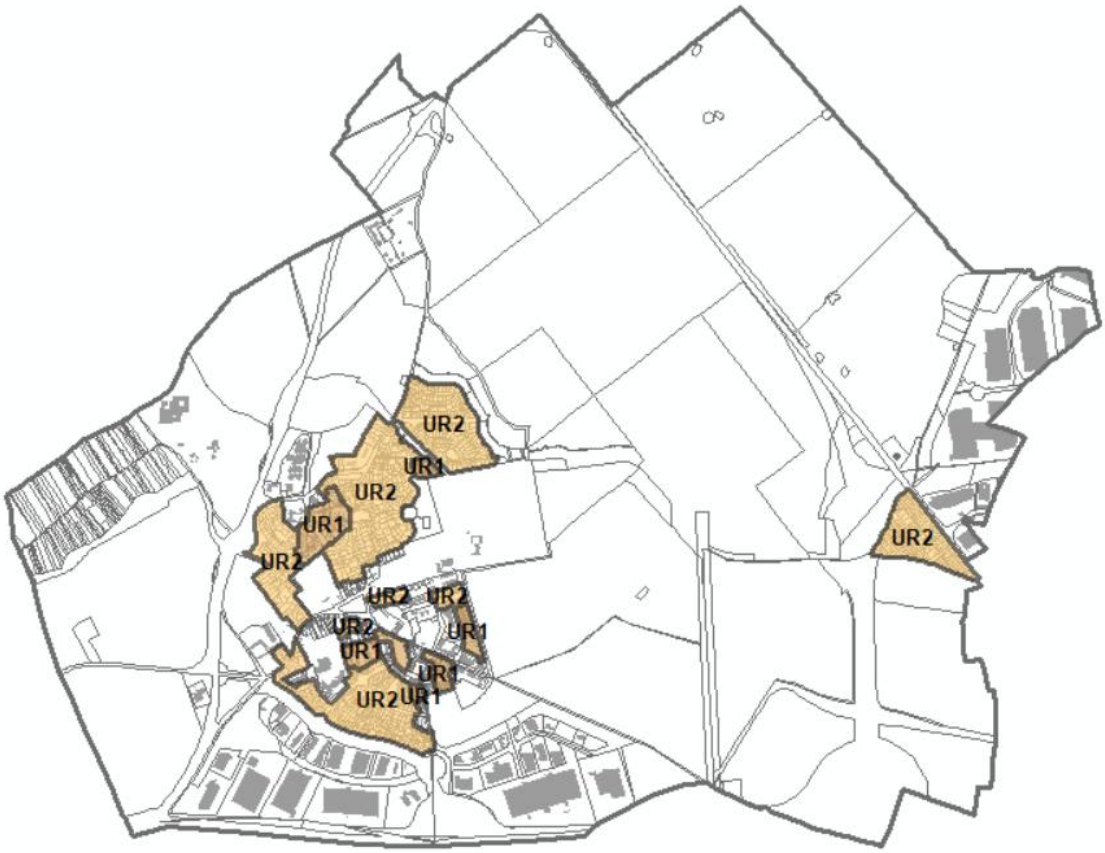


Image fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services avec accueil d'une clientèle			À condition : • que leur *surface de plancher* soit inférieure à 100 m² • qu'elles soient compatibles (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone
Hôtels	x		
Autre hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	UR1		**en UR2** À condition : • qu'elle soit liée à l'artisanat et que leur *surface de plancher* soit inférieure à 100 m², • qu'elle soit compatible (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone
Entrepôt	x		
Bureau	UR1		**en UR2** A condition : • que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m², • qu'il soit compatible (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
Lieux de culte	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

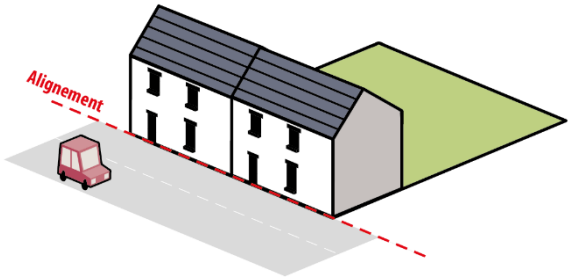
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Au sein de la zone UR1 :

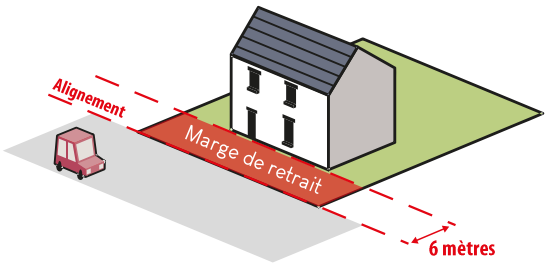
Pour les constructions existantes

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un retrait équivalent aux constructions voisines.



Pour les nouvelles constructions

Les constructions doivent être implantées suivant un retrait de 6 mètres minimum. La clôture doit également être implantée à 6 mètres de retrait.



Au sein de la zone UR2 :

Au sein de la bande constructible de 25 mètres à compter de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées suivant un retrait de 6 mètres minimum.

Au-delà de la bande constructible :

Aucune nouvelle construction principale n'est autorisée.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

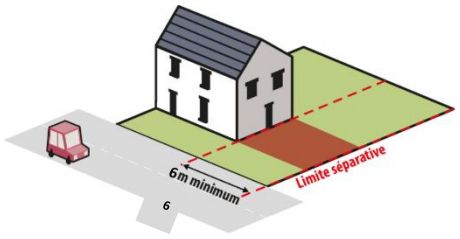
Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

Au sein de la zone UR1 :

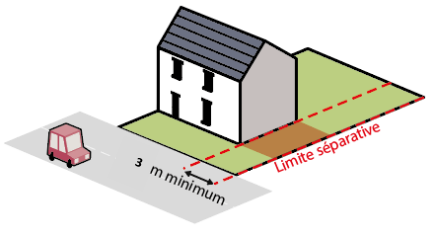
Les constructions peuvent être en limite séparative latérale ou en retrait.

En cas de retrait, la marge minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade latérale* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres.

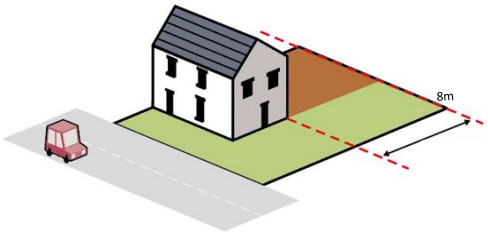


- si la *façade latérale* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.



Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait avec suivant une *marge* au moins égale à 8 mètres.



Au sein de la zone UR2 :

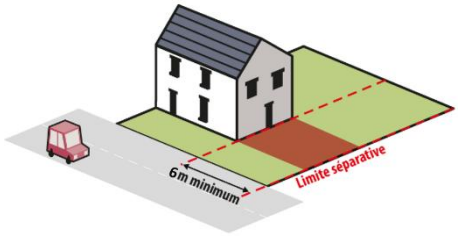
Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

Dans la bande constructible de 25 mètres à compter de l'alignement :

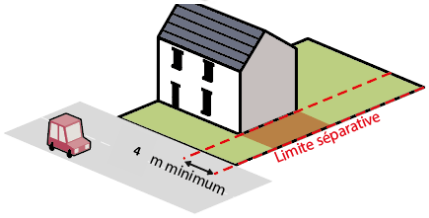
Les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale maximum ou en retrait.

En cas de retrait, la marge minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade latérale* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.



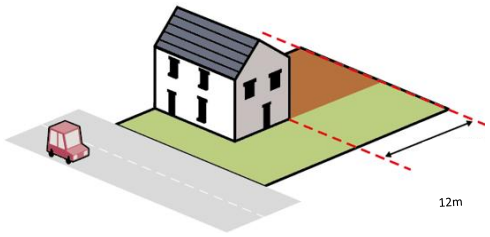
- si la *façade latérale* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 4 mètres.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Implantation par rapport au fond de parcelle

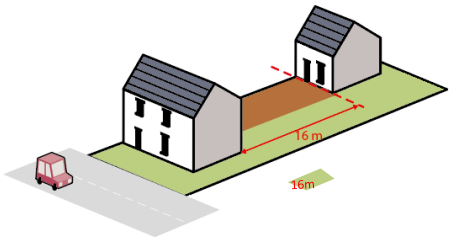
Les constructions doivent être implantées en retrait avec une *marge* au moins égale à 12 mètres.



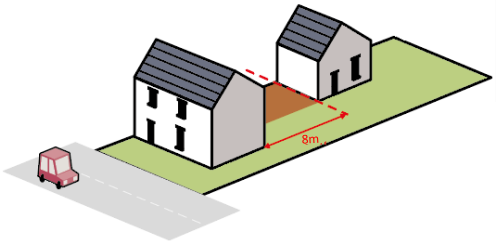
ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux 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 :

- 16 mètres si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*,

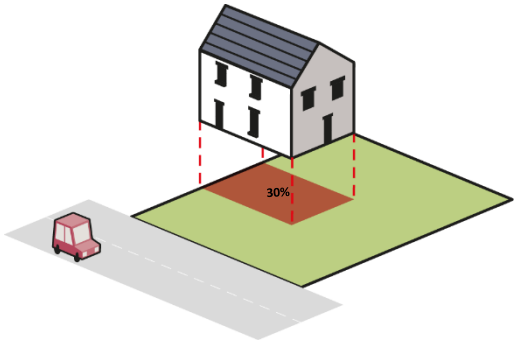


- 8 mètres si la *façade* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*.



ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

Règle générale : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. De plus, chaque construction principale prise isolément ne peut excéder 150 m² d'emprise au sol.

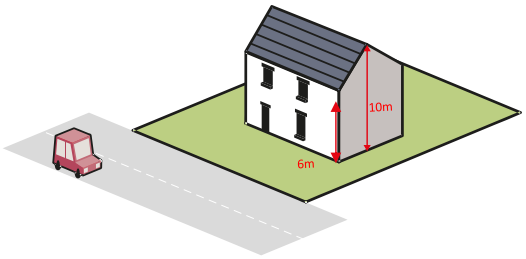


Règle spécifique : pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX), En cas de dépassement de l'emprise maximale autorisée, une extension de 15 m² d'emprise au sol est autorisée.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout, 7 mètres à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) et 10 mètres au faîtage.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UR : RESIDENTIEL

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

Dispositions applicables aux *clôture*s à *l'alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres à *l'alignement.* Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture ou de prolongement d'un mur plein existant en pierre meulière par un mur plein en pierre meulière avec une hauteur maximale fixée à 2 mètres.

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de tuyas qui seront remplacées par une haie vive composée d'essences locales.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes situées sur le même linéaire de rue.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement* des *voie*s, dans la composition de la *façade*. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Dispositions applicables aux *clôture*s à *l'alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	*Autorisé*	*Interdit*

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	**UR**
Pas de clôture	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois (sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,2 0m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal ajouré (espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 16 cm maximum - sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie vive	
Haie vive	
• Plaques de béton préfabriquées • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant • Mur d'aspect brut sans enduit • Clôture d'aspect plastique ou plaque métallique (d'aspect tôle)	

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Dispositions applicables aux *clôture*s à *limites séparatives* :

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres en limites séparatives. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture ou de prolongement d'un mur plein existant en pierre meulière par un mur plein en pierre meulière avec une hauteur maximale fixée à 2 mètres.

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les *clôture*s doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 6 mètres minimum.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Code couleur	*Autorisé*	*Interdit*

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	**UR**
Pas de clôture	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois (sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal ajouré (espacement de 2 cm minimum- et une largeur de lame de 16 cm maximum sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois (clôture bois : espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 20 cm maximum)	
Grillage ou clôture bois (clôture bois : espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 20 cm maximum) doublé d'une haie vive	
Haie vive	
• Plaques de béton préfabriquées • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant • Mur d'aspect brut sans enduit • Clôture d'aspect plastique ou plaque métallique (d'aspect tôle)	

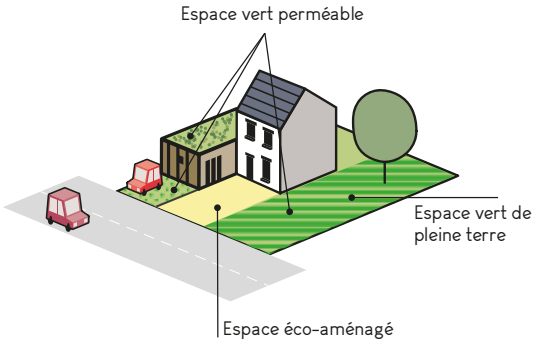
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UR : SECTEURS RÉSIDENTIELS

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Par ailleurs, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traité en *espace perméable ou éco-aménagé*.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UC : SECTEUR À DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF

La zone UC correspond aux secteurs à dominante d'habitat collectif présent dans le centre bourg de Tigery. Le règlement de la zone vise à préserver l'homogénéité architecturale et l'organisation d'ensemble du quartier. Le règlement vise ainsi en premier lieu à favoriser une évolution harmonieuse des constructions, en particulier leurs extensions.

Plan de délimitation de la zone

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UC : SECTEUR À DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : • Que leur *surface de plancher* soit inférieure à 200 m² qu'elles soient compatibles (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone
Restauration			À condition : • Que leur *surface de plancher* soit inférieure à 200 m² qu'elles soient compatibles (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone
Commerce de gros	x		
Activités de services avec accueil d'une clientèle			À condition : • Que leur *surface de plancher* soit inférieure à 100 m² qu'elles soient compatibles (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone
Hôtel	x		
Autre hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau			À condition : • Que leur *surface de plancher* soit inférieure à 100 m² • qu'elles soient compatibles (en termes de nuisances, condition de circulation et stationnement) avec le caractère résidentiel de la zone
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques		x	

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public	X		
Lieux de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

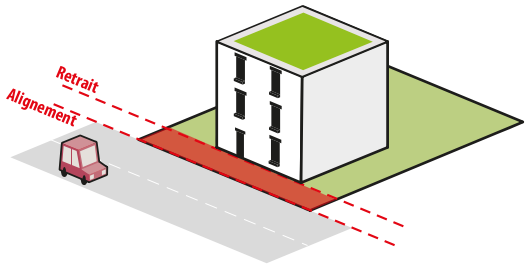
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UC : SECTEUR À DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

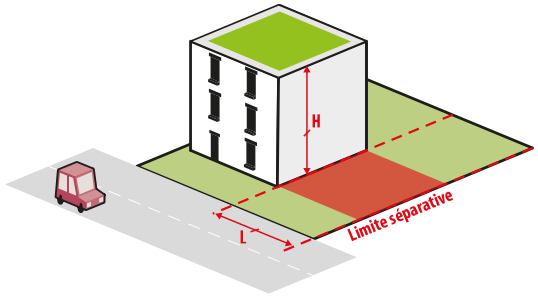


ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles principales :

Les constructions doivent être implantée en retrait.

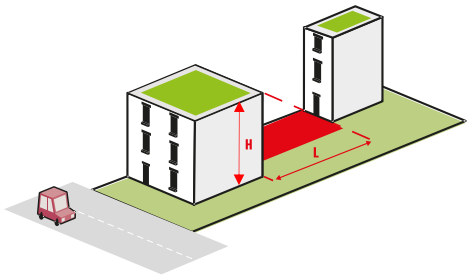
La marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade de la construction (L=H)



L = Hauteur au point le plus haut

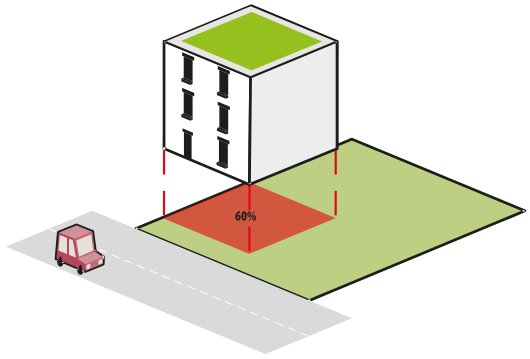
ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute d'une des constructions (L=H)



ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

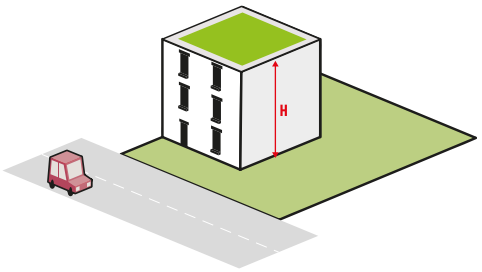
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

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



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UC : COLLECTIFS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

Dispositions applicables aux *clôture*s à *l'alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres à *l'alignement.* Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture ou de prolongement d'un mur plein existant en pierre meulière par un mur plein en pierre meulière avec une hauteur maximale fixée à 2 mètres.

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de tuyas qui seront remplacées par une haie vive composée d'essences locales.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes situées sur le même linéaire de rue.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement* des *voie*s, dans la composition de la *façade*. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Dispositions applicables aux *clôture*s à *l'alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	*Autorisé*	*Interdit*

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	**UC**
Pas de clôture	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois (sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,2 0m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal ajouré (espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 16 cm maximum - sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie vive	
Haie vive	
• Plaques de béton préfabriquées • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant • Mur d'aspect brut sans enduit • Clôture d'aspect plastique ou plaque métallique (d'aspect tôle)	

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Dispositions applicables aux *clôture*s à *limites séparatives* :

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres en limites séparatives. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture ou de prolongement d'un mur plein existant en pierre meulière par un mur plein en pierre meulière avec une hauteur maximale fixée à 2 mètres.

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les *clôture*s doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 6 mètres minimum.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Code couleur	*Autorisé*	*Interdit*

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	**UC**
Pas de clôture	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois (sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal ajouré (espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 16 cm maximum - sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois (clôture bois : espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 20 cm maximum	
Grillage ou clôture bois (clôture bois : espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 20 cm maximum doublé d'une haie vive	
Haie vive	
• Plaques de béton préfabriquées • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant • Mur d'aspect brut sans enduit • Clôture d'aspect plastique ou plaque métallique (d'aspect tôle)	

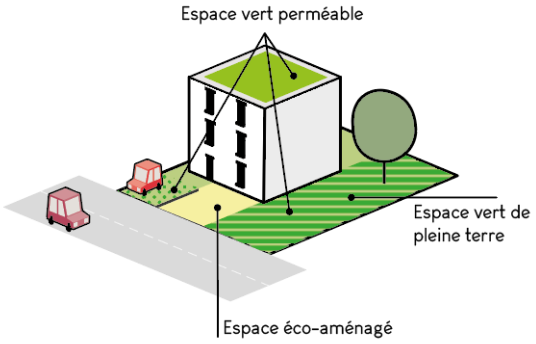
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UC : SECTEUR À DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 30 % minimum de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espace perméable ou éco-aménagé.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

La zone UE correspond aux grands équipements collectifs, le découpage s'appuie sur l'emprise réelle de ces équipements. Le règlement de la zone permet une évolution maitrisée des constructions tout en préservant l'environnement bâti des quartiers résidentiels avoisinants.

Plan de délimitation de la zone

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

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

ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives, les deux limites séparatives, ou en retrait de toutes les limites séparatives.

ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

L'implantation des constructions non contiguës sur une même *unité foncière* n'est pas réglementée.

ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

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

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

Dispositions applicables aux *clôture*s à *l'alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres à *l'alignement.* Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des raisons de sécurité (coupe-feu).

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de tuyas qui seront remplacées par une haie vive composée d'essences locales.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes situées sur le même linéaire de rue.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement* des *voie*s, dans la composition de la *façade*. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Dispositions applicables aux *clôtures* à *l'alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	*Autorisé*	*Interdit*

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	**UE**
Pas de clôture	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois (sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,2 0m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grille ou Grillage doublé ou non d'une haie	
Haie vive	
• Plaques de béton préfabriquées • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant • Mur d'aspect brut sans enduit • Clôture d'aspect plastique ou plaque métallique (d'aspect tôle)	

Dispositions applicables aux *clôtures* à *limites séparatives* :

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres en limites séparatives. Cette hauteur maximale peut être dépassée pour raison de sécurité (dispositif coupe-feu).

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les *clôture*s doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 6 mètres minimum.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Code couleur	*Autorisé*	*Interdit*

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	**UE**
Pas de clôture	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois (sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grille, grillage ou clôture bois	
Grille, grillage ou clôture bois doublé d'une haie vive	
Haie vive	
• Plaques de béton préfabriquées • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant • Mur d'aspect brut sans enduit • Clôture d'aspect plastique ou plaque métallique (d'aspect tôle)	

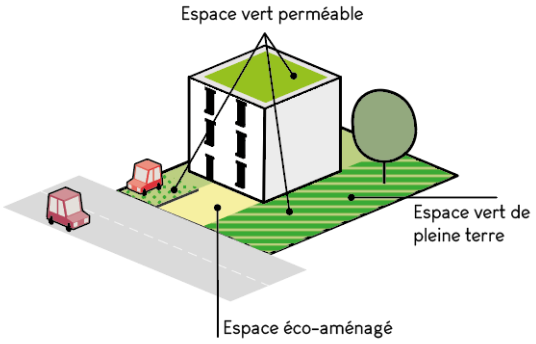
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UE : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espace perméable ou éco-aménagé.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

UAE : ACTIVITE ECONOMIQUE

La zone UAE correspond aux secteurs économiques de la commune. Cette zone se décompose en 3 sous-secteurs présentant des densités différentes

Plan de délimitation de la zone

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UAE : ACTIVITE ECONOMIQUE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement	x		
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Autre hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	UAE3	UAE1/UAE2	
Entrepôt		UAE1/UAE2/UAE3	
Bureau		UAE1/UAE2/UAE3	
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
Lieux de culte	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

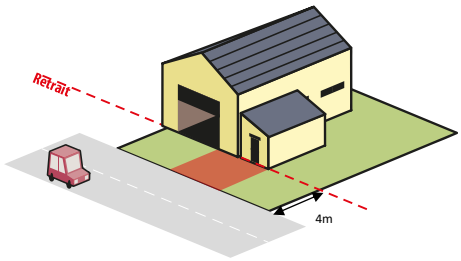
ZONE UAE : ACTIVITE ECONOMIQUE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

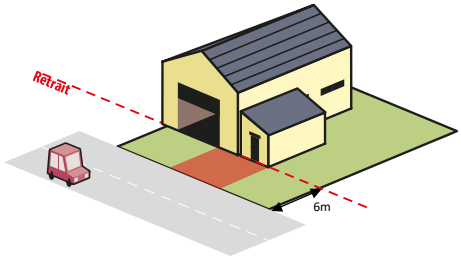
Dans la zone UAE1 :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum.



Dans la zone UAE2 :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum.



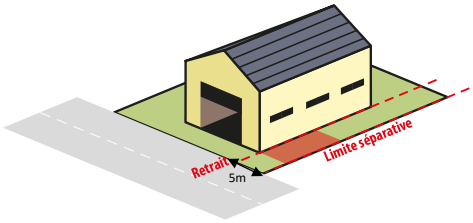
Dans la zone UA3 :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou retrait de 4 mètres minimum.

ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

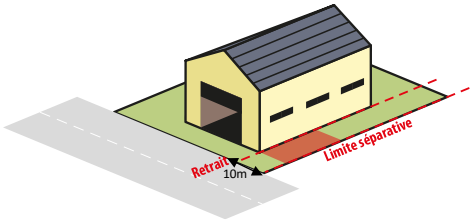
Dans la zone UAE1 :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance de 5 mètres minimum



Dans la zone UAE2 :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance de 10 mètres minimum



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UAE : ACTIVITE ECONOMIQUE

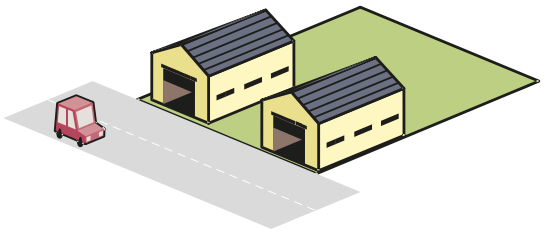
Dans la zone UAE 3 :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait en respectant une distance de 4 mètres minimum.

ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Dans la zone UAE1 :

Lorsque deux 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 5 mètres



Dans la zone UAE2 :

Lorsque deux 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

Dans la zone UAE3 :

Lorsque deux 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 4 mètres

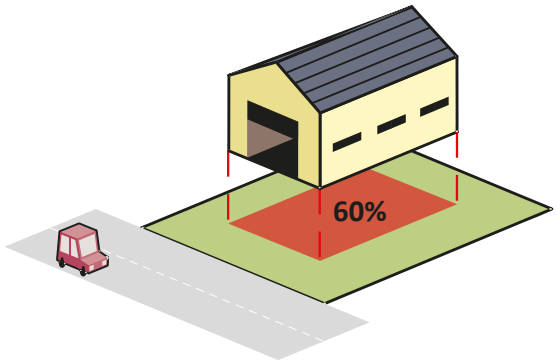
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UAE : ACTIVITE ECONOMIQUE

ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

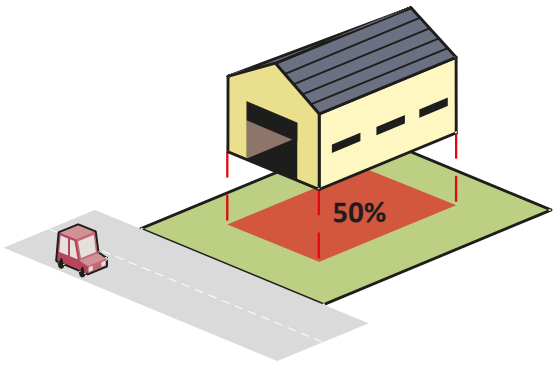
Dans les zones UAE1 et UAE2 :

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



Dans les zones UAE3 :

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



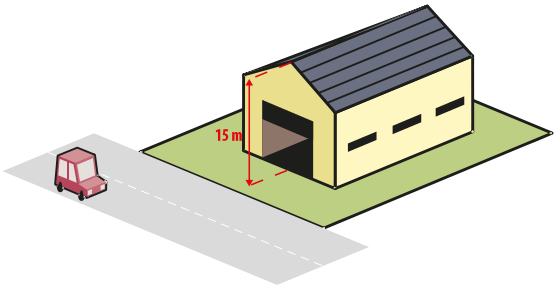
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UAE : ACTIVITE ECONOMIQUE

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

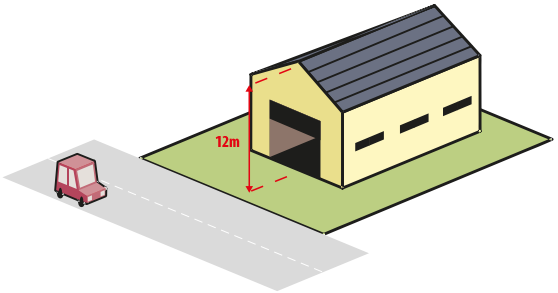
Dans les zones UAE2 et UAE3 :

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



Dans la zone UAE1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UAE : ACTIVITE ECONOMIQUE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

Dispositions applicables aux *clôture*s à *l'alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres à *l'alignement.* Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des raisons de sécurité (coupe-feu).

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de tuyas qui seront remplacées par une haie vive composée d'essences locales.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes situées sur le même linéaire de rue.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement* des *voie*s, dans la composition de la *façade*. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Dispositions applicables aux *clôture*s à *l'alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	*Autorisé*	*Interdit*

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	**UAE**
Pas de clôture	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois (sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,2 0m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grille ou grillage doublé ou non d'une haie	
Haie vive	
• Plaques de béton préfabriquées • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant • Mur d'aspect brut sans enduit • Clôture d'aspect plastique ou plaque métallique (d'aspect tôle)	

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Dispositions applicables aux *clôture*s à *limites séparatives* :

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres en limites séparatives. Cette hauteur maximale peut être dépassée pour raison de sécurité (dispositif coupe-feu).

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les *clôture*s doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 6 mètres minimum.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Code couleur	*Autorisé*	*Interdit*

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	**UAE**
Pas de clôture	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois (sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grille ou grillage	
Grille ou grillage doublé d'une haie vive	
Haie vive	
• Plaques de béton préfabriquées • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant • Mur d'aspect brut sans enduit • Clôture d'aspect plastique ou plaque métallique (d'aspect tôle)	

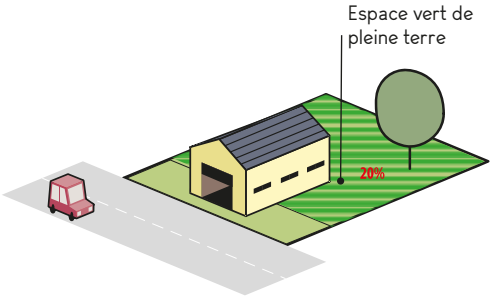
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE UAE : ACTIVITE ECONOMIQUE

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

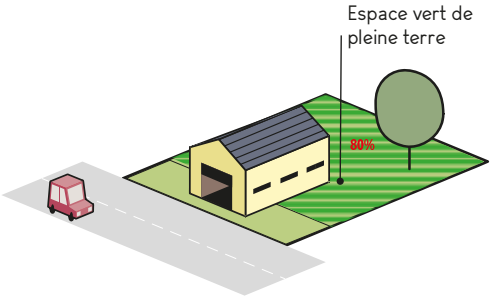
Dans les zones UAE1, UAE2 et UAE 3 :

Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.



Dans les zones UAE1, UAE2 et UAE3 :

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en espace perméable ou éco-aménagé.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE 1AUR : ZONE A URBANISER A VOCATION RESIDENTIELLE

La zone 1AUR correspond à une zone à urbaniser à vocation résidentielle faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Plan de délimitation de la zone

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE 1AUR : ZONE A URBANISER A VOCATION RESIDENTIELLE

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les constructions indiquées dans le tableau ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant les orientations des OAP «Maryse Bastié» et «Croix Breton». Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant.

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

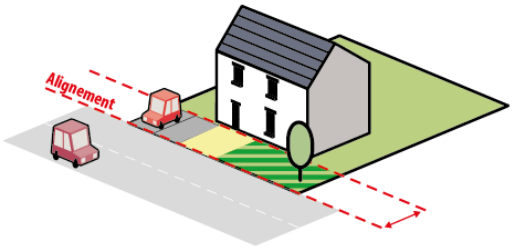
ZONE 1AUR : ZONE A URBANISER A VOCATION RESIDENTIELLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Le long des voies : Route de Saint-Pierre du Perray, route entre Saint Pierre du Perray et Lieusaint et route de Lieusaint :

Les constructions doivent être implantées suivant un retrait de 4 mètres minimum porté à 6 mètres au droit d'une porte de garage.



Le long des autres voies :

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

En cas de retrait, la distance est fixée à 3 mètres minimum portée à 6 mètres au droit d'une porte de garage

Dans tous les cas, la bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

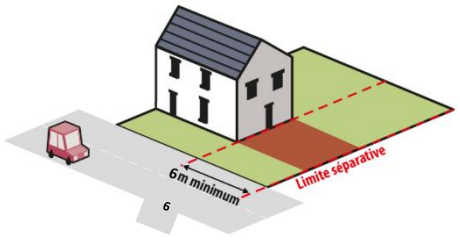
ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport aux *limites séparatives* latérales

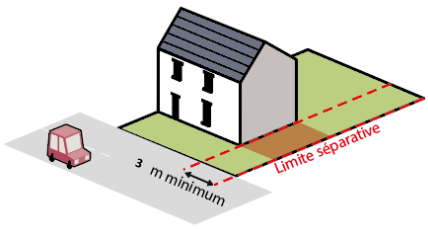
Les constructions peuvent être en limite séparative latérale ou en retrait.

En cas de retrait, la marge minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade latérale* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres.



- si la *façade latérale* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

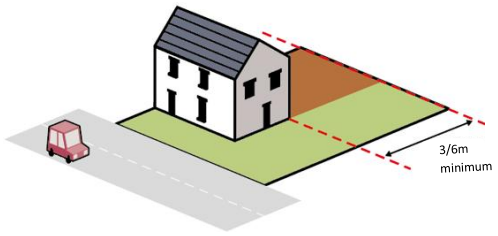
Implantation par rapport au fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait.

La marge minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* de la construction comporte des *ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres.

- si la *façade latérale* de la construction ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues*, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres.



ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut soit R+3.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE 1AUR : ZONE A URBANISER À VOCATION RESIDENTIELLE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

Dispositions applicables aux *clôture*s à *l'alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres à *l'alignement.* Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture ou de prolongement d'un mur plein existant en pierre meulière par un mur plein en pierre meulière avec une hauteur maximale fixée à 2 mètres.

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de tuyas qui seront remplacées par une haie vive composée d'essences locales.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec les constructions et les clôtures environnantes situées sur le même linéaire de rue.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement* des *voie*s, dans la composition de la *façade*. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Dispositions applicables aux *clôtures* à *l'alignement* des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	*Autorisé*	*Interdit*

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	**1AUR**
Pas de clôture	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois (sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,2 0m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal ajouré (espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 16 cm maximum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie vive	
Haie vive	
• Plaques de béton préfabriquées • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant • Mur d'aspect brut sans enduit • Clôture d'aspect plastique ou plaque métallique (d'aspect tôle)	

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Dispositions applicables aux *clôture*s à *limites séparatives* :

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres en limites séparatives. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture ou de prolongement d'un mur plein existant en pierre meulière par un mur plein en pierre meulière avec une hauteur maximale fixée à 2 mètres.

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les *clôture*s doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 6 mètres minimum.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Code couleur	*Autorisé*	*Interdit*

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	**1AUR**
Pas de clôture	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois (sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical ajouré (espacement de 2 cm minimum- sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal ajouré (espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 16 cm maximum sans occultants rapportés) doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur bahut d'une hauteur de 1,20 m maximum surmonté d'un barreaudage horizontal non ajouré doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois (clôture bois : espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 20 cm maximum sans occultants rapportés)	
Grillage ou clôture bois (clôture bois : espacement de 2 cm minimum et une largeur de lame de 20 cm maximum sans occultants rapportés) doublé d'une haie vive	
Haie vive	
Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle	
• Plaques de béton préfabriquées • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant • Mur d'aspect brut sans enduit • Clôture d'aspect plastique ou plaque métallique (d'aspect tôle)	

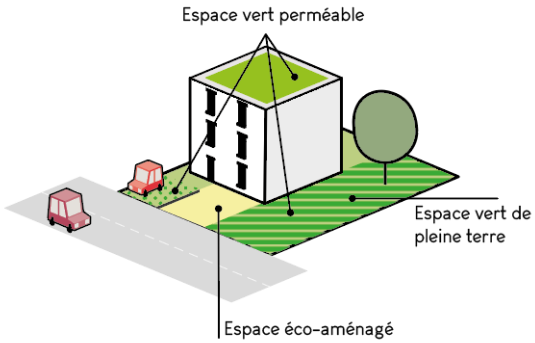
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE 1AUR : ZONE A URBANISER A VOCATION RESIDENTIELLE

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 30 % minimum de la superficie de *l'unité foncière* doit être traitée en espace vert de *pleine terre*.

Par ailleurs, tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en *espace perméable ou éco-aménagé*.



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE 2AU: ZONE NON OUVERTE À L'URBANISATION

La zone 2AU correspond à une zone non ouverte à l'urbanisation. Son ouverte à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution ultérieure du PLU

Plan de délimitation de la zone

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE 2AU : ZONE NON OUVERTE À L'URBANISATION

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE 2AU : ZONE NON OUVERTE À L'URBANISATION

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Sans objet

ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Sans objet

ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

Sans objet

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

Cette zone correspond aux secteurs à dominante économique.

La zone A correspond aux principaux secteurs accueillant les activités agricoles de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les terres agricoles et d'accompagner l'évolution des exploitations existantes en fonction de leurs besoins.

Plan de délimitation de la zone

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

Par ailleurs, **sont autorisés** :

- Les affouillements, exhaussements ou passage de réseaux pour aménagements hydrauliques ou autres réseaux liées au développement d'une zone à urbaniser limitrophe.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect extérieur ne dénature pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  1. Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres perméables ou semi-perméables ;
  2. Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
  3. Les postes d'observation de la faune ;
  4. Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité si leur localisation est rendue indispensable par l'importance et la fréquentation du public.

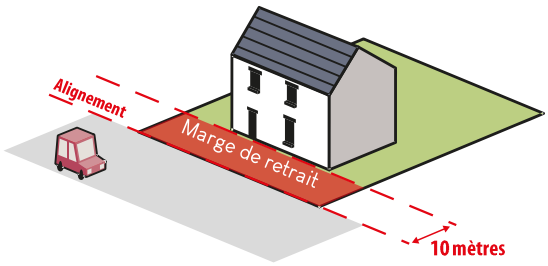
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

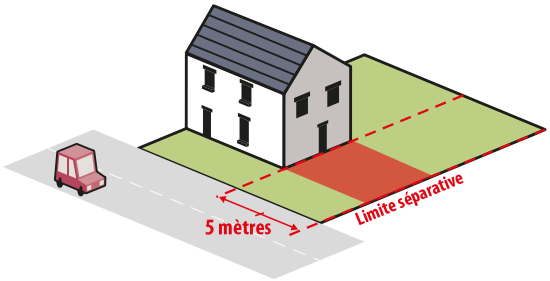
ARTICLE 1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

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



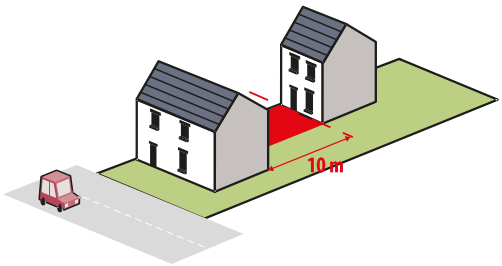
ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimale de 5 mètres



ARTICLE 3 - Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux 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



ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

Non règlementé

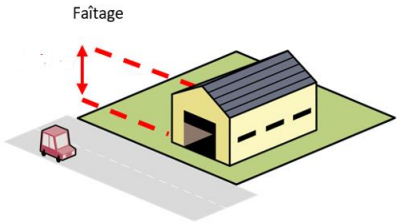
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE A : SECTEURS AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

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



CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres à *l'alignement.* Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des raisons de sécurité (coupe-feu).

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de tuyas qui seront remplacées par une haie vive composée d'essences locales.

Les *clôture*s doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL 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.

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE N : ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les espaces naturels dans leur diversité, tout en accompagnant l'évolution des constructions existantes de manière encadrée, afin de limiter autant que possible tout impact sur les paysages et qualités environnementales de ces espaces.

Plan de délimitation de la zone

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

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Uniquement les constructions existantes dans les volumes existants.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	x		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Autre Hébergement touristique			
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			à condition de ne pas être incompatible 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			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs			A condition de ne pas être incompatible 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.
Autres équipements recevant du public	x		
Lieux de culte			A condition de ne pas être incompatible 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.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		x	
Exploitation forestière		x	

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Par ailleurs, **sont autorisés** :

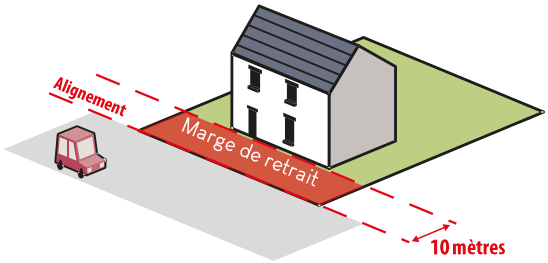
- Les affouillements, exhaussements ou passage de réseaux pour aménagements hydrauliques ou autres réseaux liées au développement d'une zone à urbaniser limitrophe.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect extérieur ne dénature pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
    5. Les cheminements piétonniers et cyclables, les espaces de stationnement et les sentes équestres perméables ou semi-perméables ;
    6. Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
    7. Les postes d'observation de la faune ;
    8. Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité si leur localisation est rendue indispensable par l'importance et la fréquentation du public.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

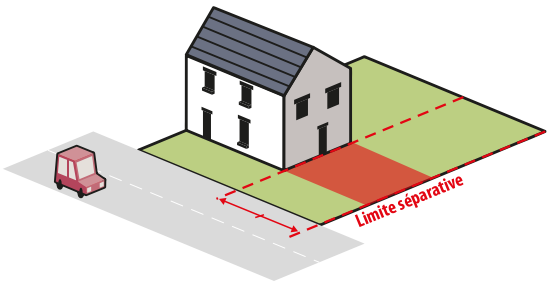
ARTICLE 1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

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



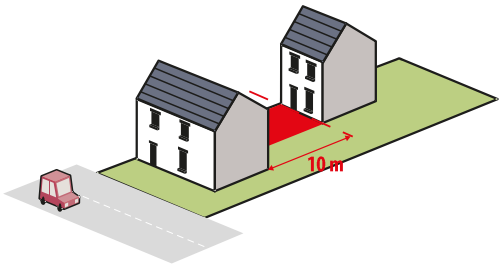
ARTICLE 2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimale de 5 mètres



ARTICLE 3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Lorsque deux 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

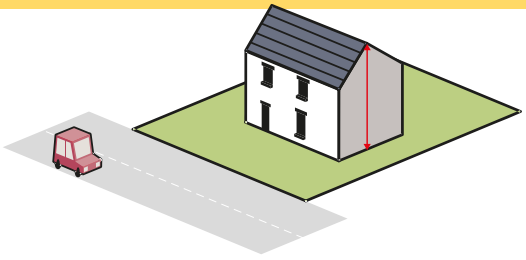


ARTICLE 4 - Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé

ARTICLE 5 - Hauteur maximale des constructions

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



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

ZONE N : ZONES NATURELLES

Les clôtures

La hauteur de toutes *clôture*s est limitée à 2 mètres à *l'alignement.* Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des raisons de sécurité (coupe-feu).

En aucun cas, les éléments d'occultation de type lame occultante, brise-vue ne peuvent dépasser la hauteur maximale de la clôture imposée.

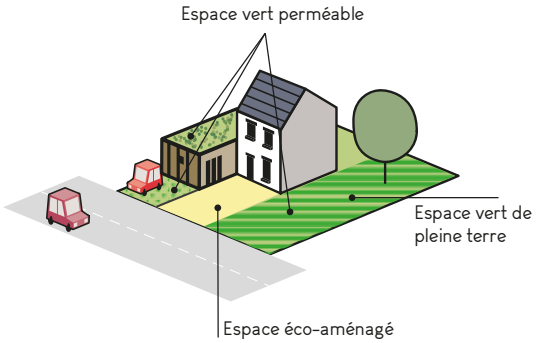
Dans les secteurs aux abords des cours d'eau (de part et d'autre), soumis au risque d'inondation par remontée de nappes ou en limite de la zone agricole (A) et naturelle (N) ainsi qu'en limite d'espaces boisés classés ou d'espaces paysagers protégés, les *clôture*s doivent être perméables et ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues

Dans le cas de *clôture*s végétales, les haies vives doivent être composées d'essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de tuyas qui seront remplacées par une haie vive composée d'essences locales.

Les *clôture*s doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une part de 80% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.



Par ailleurs :

- Les parkings doivent comporter des aménagements paysagers et perméables (haies épaisses, murets de pierre sèche, …) destinés à en atténuer l'impact visuel dans la zone.
- Les aménagements destinés à la séparation des espaces automobiles ou piétons, les mobiliers d'accompagnement, doivent être réalisés le plus discrètement possible. Les rails de sécurité métalliques sont interdits.
- La préservation et le renforcement des haies d'essences locales sont recommandés. Les plantations doivent être regroupées en bosquets, de faible dimension et localisées avec la préoccupation de masquer l'urbanisation, le caravanage, et de renforcer l'unité et la qualité paysagère des sites.

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

VI. ANNEXES

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée en pages suivantes.

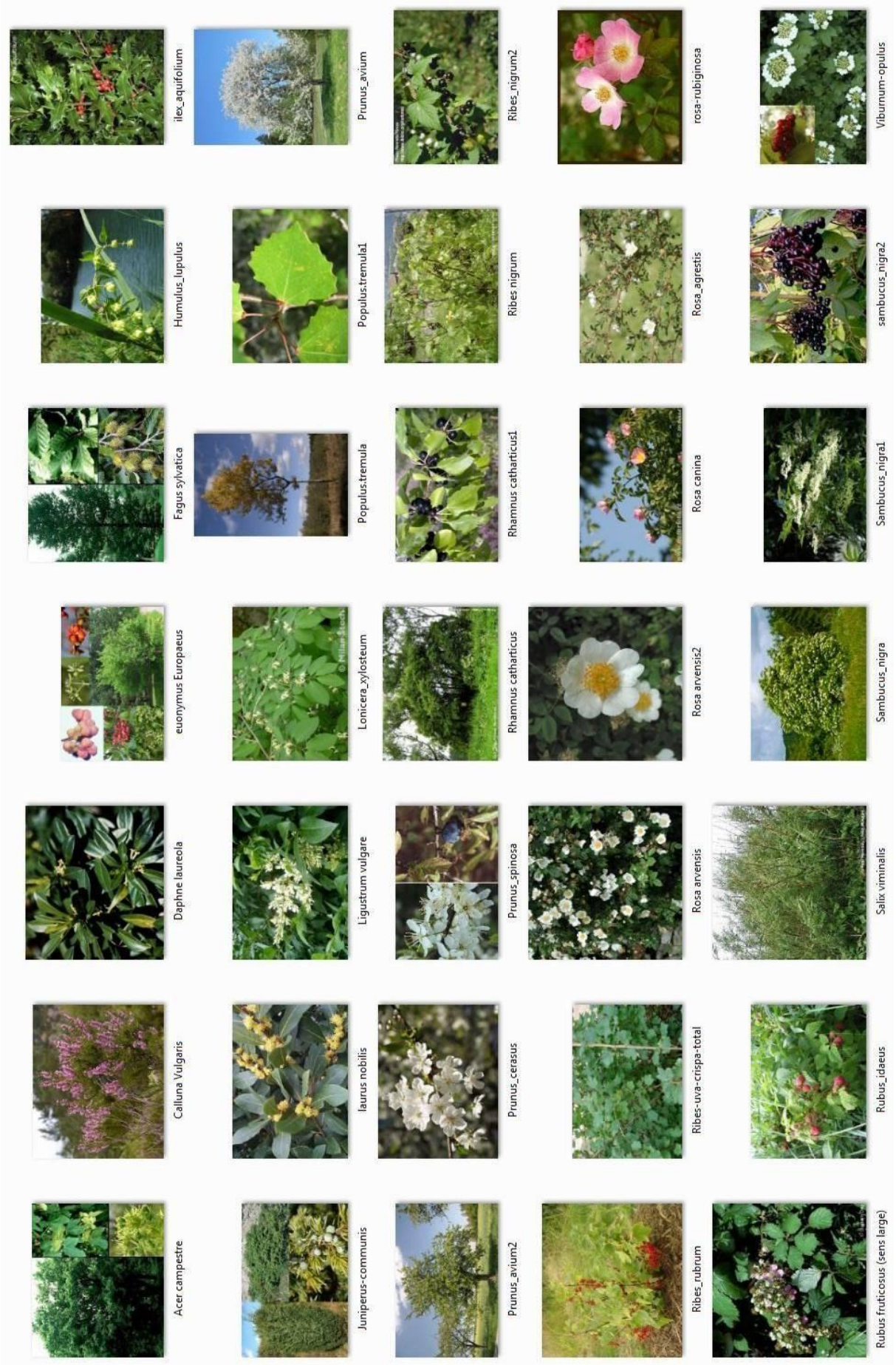
Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Le Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster, le baccharis halimifolia, très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation d'espèces envahissantes détaillées également en pages suivantes.

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata*	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	*Calluna vulgaris*	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	*Lonicera xylosteum*	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	*Ribes nigrum*	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	*Carpinus betulus*	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	*Clematis flammula*	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguineum*	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Lauréole	*Daphne laureola*	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	*Rosa rubiginosa*	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	*Acer campestre*	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	*Rubus idaeus*	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	*Juniperus communis*	5-10m	V/VI	non	discrète
Griottier	*Prunus cerasus*	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	*Ribes uva-crispa*	1,5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseiller rouge sauvage	*Ribes rubrum*	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	*Fagus sylvatica*	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	*Humulus lupulus*	5m	VI/IX	non	vert-jaune
Houx commun	*Ilex aquifolium*	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	*Laurus nobilis*	8m	III/V	non	blanchâtre
Merisier	*Prunus avium*	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	*Rubus fruticosus (sens large)*	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	*Corylus avellana*	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	*Prunus spinosa*	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	*Rosa agrestis*	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	*Rosa canina*	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	*Salix viminalis*	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	*Salix purpurea*	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	*Sambucus nigra*	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	*Populus tremula*	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troëne vulgaire	*Ligustrum vulgare*	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	*Clematis vitalba*	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	*Viburnum opulus*	4m	V/VI	non	blanc

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE



Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

LISTE DES ESPACES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. A la différence de la liste précédente, il s'agit d'une liste exhaustive des taxons invasifs.

Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011. 114 p.

Nom scientifique	**Nom commun**	**Caractère invasif**
Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova	Renoué de Bohème	
Robinia pseudoacacia L.	Robinier faux-acacia	
le baccharis halimifolia		
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites	
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier	Berce du Caucase	
Hydrocotyle ranunculoides L.f.	Hydrocotyle fausse-renoncule	
Lemna minuta Kunth	Lentille d'eau minuscule	
Prunus serotina Ehrh.	Cerisier tardif	
Acer negundo L.	Erable negundo	Taxons exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de routes, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées)
Amaranthus hybridus L.	Amarante hybride	
Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise des frères Verlot	
Aster lanceolatus Willd.	Aster à feuilles lancéolées	
Aster novi-belgii L.	Aster de Virginie	
Aster x *salignus* Willd.	Aster à feuilles de saule	
Buddleja davidii Franch.	Buddleia du père David	
Conyza canadensis (L.) Cronquist	Vergerette du Canada	
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra	
Duchesnea indica (Andrews) Focke	Fraisier d'Inde	
Erigeron annuus (L.) Desf.	Vergerette annuelle	
Galega officinalis L.	Sainfoin d'Espagne	

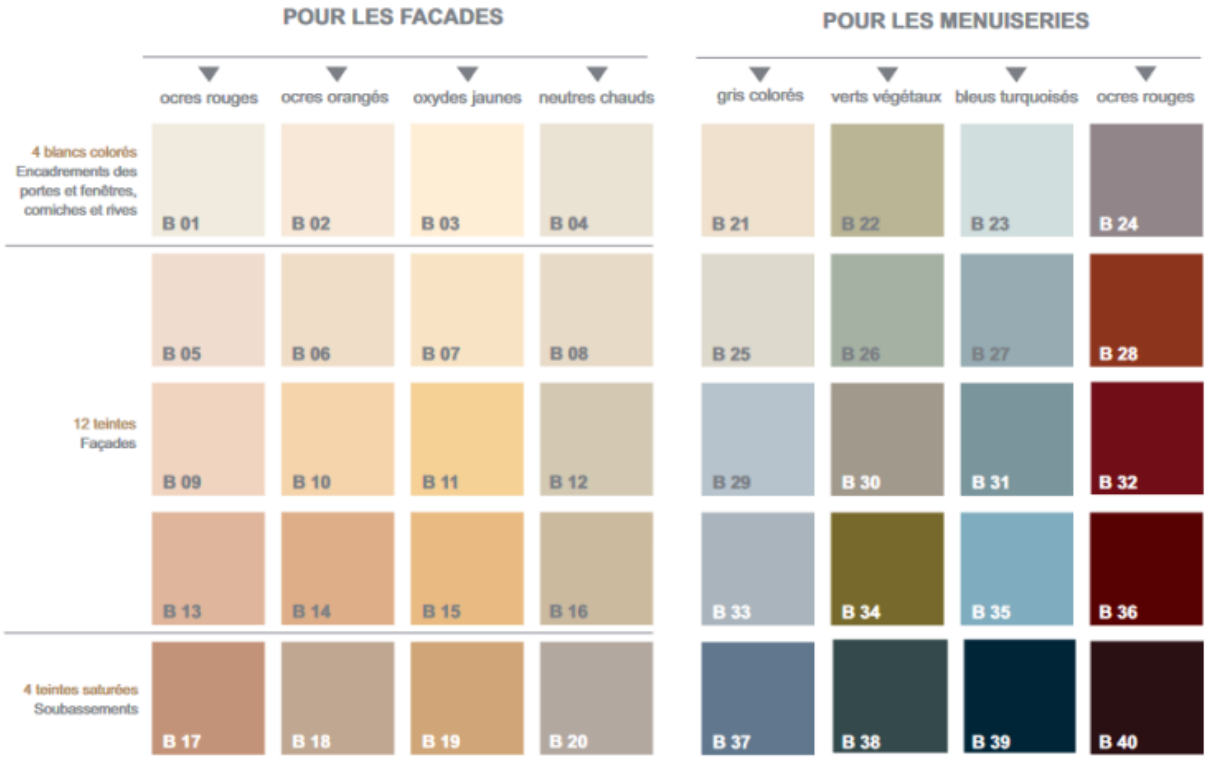
Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

Helianthus tuberosus L.	Topinambour	
Impatiens parviflora DC.	Balsamine à petites fleurs	
Juncus tenuis Willd.	Jonc grêle	
Oenothera biennis L.	Onagre bisannuelle	
Oenothera glazioviana Micheli	Onagre à sépales rouges	
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	
Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique	
Senecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap	
Solidago canadensis L.	Solidage du Canada	
Solidago gigantea Aiton	Solidage glabre	
Ambrosia artemisiifolia L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographiquement proche
Azolla filiculoides Lam.	Azolla fausse-fougère	
Bidens frondosa L.	Bident à fruits noirs	
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	
Egeria densa Planch.	Elodée dense	
Elodea canadensis Michx.	Elodée du Canada	
Epilobium ciliatum Raf.	Epilobe cilié	
Impatiens balfouri Hook.f.	Balsamine de Balfour	
Impatiens capensis Meerb.	Balsamine du Cap	
Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven	Jussie	
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx	
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique	
Prunus laurocerasus L.	Laurier-cerise	
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	
Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs	

Envoyé en préfecture le 26/06/2025
Reçu en préfecture le 26/06/2025
Publié le
ID : 091-219106176-20250619-DEL_2025_31-DE

NUANCIER POUR LES FAÇADES ET MENUISERIES

Pour garantir une bonne intégration paysagère des constructions, le respect du nuancier ci-dessous est vivement recommandé pour les façades, menuiseries et ferronneries.



4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.

4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).

Les ferronneries seront peintes ***de préférence*** avec les teintes les plus sombres B 34, B 36, B 37, B 38, B 39 et B 40.