



# 5. Règlement

Révision du Plan Local d'Urbanisme  
Projet de PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 13 février 2025

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES</b>	<b>6</b>
<b>DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES</b>	<b>10</b>
<b>1/ LES ZONES URBAINES</b>	<b>32</b>
<i>UCV, centre-village (UCVm)</i>	<b>33</b>
<i>UR1, résidentielle à dominante d'individuel groupé</i>	<b>41</b>
<i>UR2, résidentielle à dominante d'individuel</i>	<b>46</b>
<i>UR3, résidentielle à dominante d'individuel, Domaine des Templiers</i>	<b>55</b>
<i>UR4, secteur de projet, Villebouzin et la Bête</i>	<b>61</b>
<i>UC, résidentielle à dominante de collectif</i>	<b>66</b>
<i>UAE, activités économiques</i>	<b>72</b>
<i>UE, équipements (UEm : hôpital les Magnolias)</i>	<b>77</b>
<b>2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>82</b>
<i>A, espace agricole</i>	<b>83</b>
<i>Aj, jardins familiaux</i>	
<i>As, serres agricoles</i>	
 <i>N, naturelle</i>	<b>87</b>
<i>NI, espace vert à vocation de loisirs</i>	
<i>STECAL (Nm, Ng et Ng2)</i>	
<b>DÉFINITIONS</b>	<b>93</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>105</b>

# INTRODUCTION

## 1/ CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

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

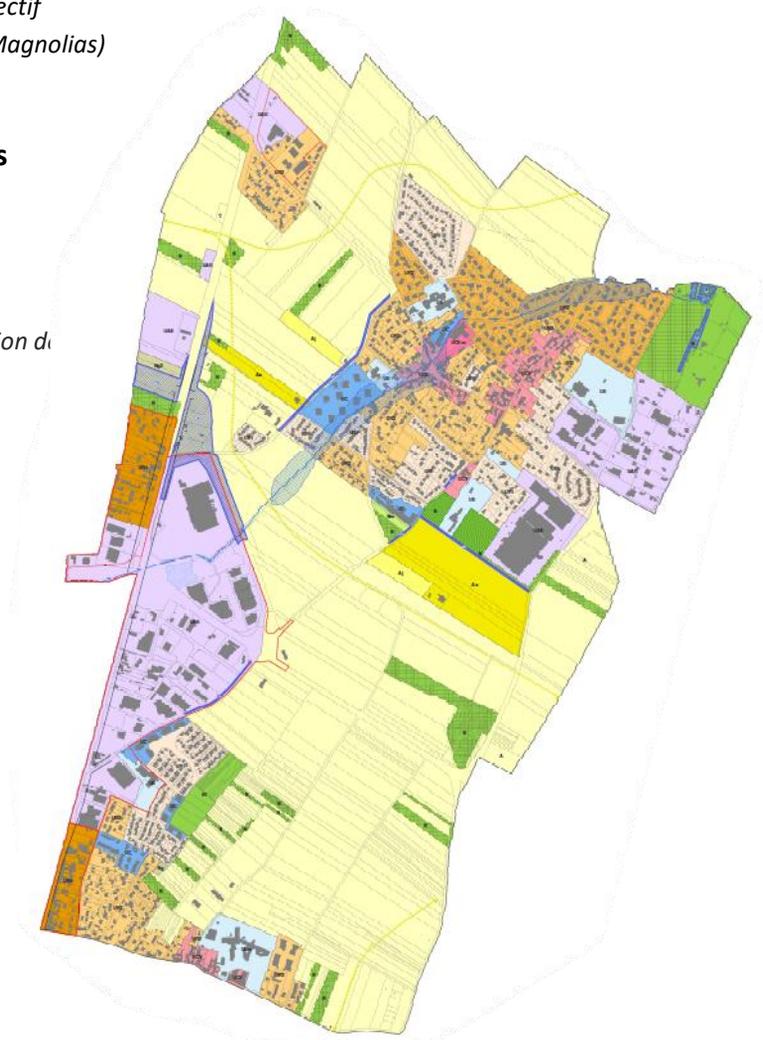
Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

### 1/ Les zones urbaines

-  UCV, centre historique
-  UCVm, centre-village commerces
-  UR1, résidentielle à dominante d'individuel groupé
-  UR2, résidentielle à dominante d'individuel
-  UR3, résidentielle à dominante d'individuel - Domaine des Templiers
-  UR4, secteur de projet - Villebouzin et la Bête
-  UC, résidentielle à dominante de collectif
-  UE, équipements (UEm : hôpital les Magnolias)
-  UAE, activités économiques

### 2/ Les zones agricoles et naturelles

-  A, espace agricole
-  Aj, jardins familiaux
-  As, serres agricoles
  
-  N, naturelle / NI, espace vert à vocation d'
-  Nm, abris pour animaux
-  Ng et Ng2, gens du voyage



# INTRODUCTION

Le règlement se divise en deux parties :

- des dispositions communes qui s'appliquent à toutes les zones
- des dispositions spécifiques qui s'appliquent par type de zones

## DISPOSITIONS COMMUNES

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

- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, construction et activités
  - 1.1 Emplacements réservés
  - 1.2 Aléa retrait-gonflement des argiles
  - 1.3 Sites potentiellement pollués
- Mixité sociale

### CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- Volumétrie et implantation des constructions
  - 1.1 Annexes et abris légers
  - 1.2 Règle particulière pour équipements publics et d'intérêt collectif
  - 1.3 Règle relative à l'implantation des piscines
  - 1.4 Extension et surélévation des constructions existantes
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - 2.1 Aspects extérieurs des constructions
  - 2.3 Élément bâti remarquable
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
  - 3.1 La trame verte et bleue
  - 3.2 Les zones humides
  - 3.3 Les Espaces Boisés Classés (EBC)
  - 3.4 Les espaces paysagers remarquables
  - 3.5 Protections et risques d'inondations relatifs au ru du Rouillon
  - 3.6 Risque d'inondation par remontée de nappes

### CHAPITRE 3 / STATIONNEMENT

- Les obligations en matière de stationnement automobile
- Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques
- Les obligations en matière de stationnement vélo
- Traitement paysager des espaces de stationnement

### CHAPITRE 4 / ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
  - 1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées
  - 1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public
- Desserte des terrains par les réseaux publics
  - 2.1 Alimentation en eau potable
  - 2.2 Assainissement
  - 2.3 Les eaux usées
  - 2.4 Les eaux pluviales
  - 2.5 Réseaux divers
- Gestion des déchets

# INTRODUCTION

## RÈGLES APPLICABLES PAR ZONES

### CHAPITRE 1 / DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

- Les destinations et sous-destinations interdites
- Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

### CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions par rapport à la voie
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- L'implantation des constructions sur un même terrain
- L'emprise au sol maximale des constructions
- La hauteur des constructions

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

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

Ainsi, les règlements de certaines zones sont complétés par une OAP sectorielle. Ainsi :

- Le règlement de la zone UAE est complété par l'OAP Beaulieu, l'OAP RN20, l'OAP La Bête et l'OAP Bouleaux-Frênes
- Le règlement de la zone UR2 est complété par l'OAP Beaulieu
- Le règlement de la zone UR4 est complété par l'OAP La Bête, l'OAP Villebouzin et l'OAP RN20
- Le règlement de la zone UE et UC est complété par l'OAP Bouleaux-Frênes et l'OAP RN20
- Le règlement de la zone N est complété par l'OAP La Bête et l'OAP RN20

En plus du présent règlement et des OAP ci-dessus visées, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans les OAP thématiques à savoir :

- L'OAP Trame Verte et Bleue
- L'OAP Mobilités

Enfin, des définitions sont présentées en fin de document.

# RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

- **Destinations et sous-destinations**

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

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	Logement
	Hébergement : résidence étudiante, EHPAD, ...
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole
	Exploitation forestière

Sauf indication contraire au chapitre 1 du règlement des différentes zones, l'ensemble de ces destinations et sous-destinations est autorisé.

# RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

## 2/ CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

- **Adaptations mineures**

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

- **Participation des constructeurs**

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

- **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone UR4, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est interdite.

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

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

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

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

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

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

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

# RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

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

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

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

- **Règles de construction**

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

- **Accessibilité des personnes handicapées**

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

- **Les risques sismiques**

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

- **Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité**

Au sein des zones A – Aj – As et UAE, il est nécessaire de contacter le groupe maintenance réseaux RTE chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis et pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire ; situés dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE.

# RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET DES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

## • **Classement sonore**

Les infrastructures terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. Sur la commune, sont applicables les dispositions des arrêtés préfectoraux :

- n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier pour la RN 20 classée en catégorie 1 et 2 ;
- n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour la RD 35 en catégorie 3 et 4, la RD 186 en catégorie 3 et la Déviation sud de Longjumeau et Route de Chasse en catégorie 4.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	1	d=300m
$76 < L < 81$	2	d=250m
$70 < L < 76$	3	d=100m
$65 < L < 70$	4	d=30m
$60 < L < 65$	5	d=10m

## • **Cas d'une copropriété**

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

## • **Transports de gaz**

Il est nécessaire de consulter GRTgaz – Direction des Opérations – Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 Gennevilliers Cedex dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 1

### *Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

#### 1 / Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, construction et activités

##### **1.1 Emplacements réservés**

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

##### **1.2 Aléa retrait-gonflement des argiles**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du P.L.U et en conformité avec le Décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

##### **1.3 Sites potentiellement pollués**

Plusieurs sites potentiellement pollués sur la commune sont identifiés dans la base Basias. En cas de changement d'affectation du sol d'un site Basias, une vérification de la compatibilité de l'état des sols avec l'usage prévu sera nécessaire.

#### 2 / Mixité sociale

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, une disposition a été instituée afin de répondre aux objectifs de mixité sociale.

Toute opération créant 5 logements et plus doit affecter au moins 25% du nombre de logements à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves. Elles s'appliquent également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ces dispositifs.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 2

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 1 / Volumétrie et implantation des constructions

##### **1.1 Annexes et abris légers**

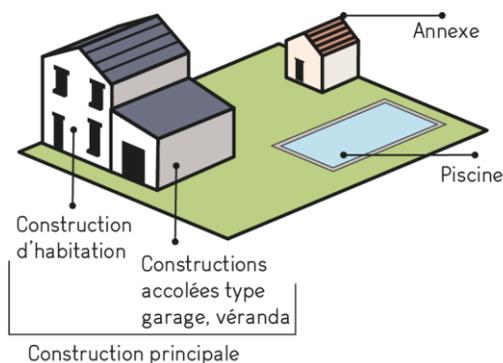
Implantation par rapport à l'alignement : Les annexes doivent respecter les règles d'implantations des constructions principales.

Implantation par rapport aux limites séparatives : Les annexes peuvent être implantés dans la marge de retrait fixée dans l'article de la zone concernée ou en limites séparatives latérales ou de fond à condition que le linéaire de façade en vis-à-vis de la limite séparative soit limité à une longueur maximale de 6 m. Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.

Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière : Les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1 m par rapport à une autre construction.

Emprise au sol : les annexes sont limitées à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Hauteur : La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres.



##### **1.2 Règle particulière pour équipements publics et d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles de volumétrie et 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, et de hauteur) fixées dans les zones concernées :

- 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.

Pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les dispositions éditées aux chapitres 2.1 Aspects extérieurs des constructions, 1/ Desserte des terrains par les voies publiques ou privées, 2/ Desserte des terrains par les réseaux publics et 3/Stationnement ne s'appliquent pas.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 2

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 1.3 Règle relative à l'implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative et de fond.

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

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre au point le plus haut) doivent respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions principales.

#### 1.4 Extension et surélévation des constructions existantes

**En UCV, UR2, UR3, UR4, UAE, et UE :** En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (13/02/2025) édiflée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions annexes existantes à la date d'approbation du présent règlement (13/02/2025).

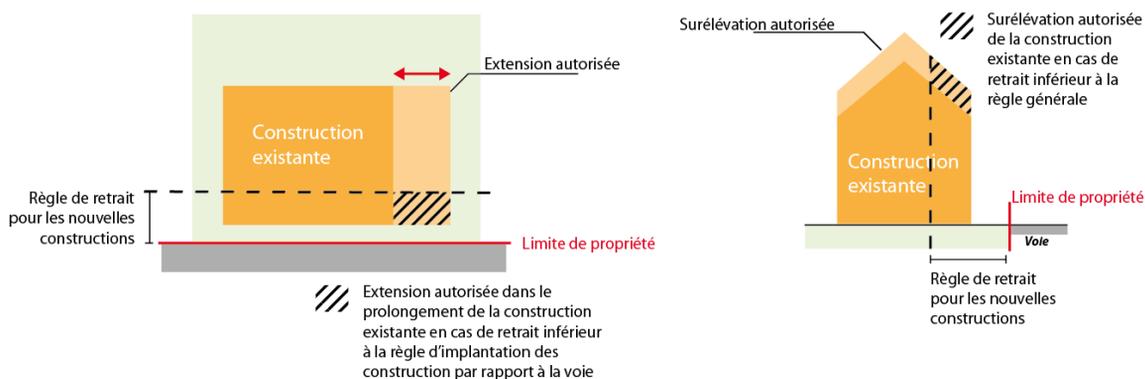


Schéma informatif

Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

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

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 2

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En toutes zones, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

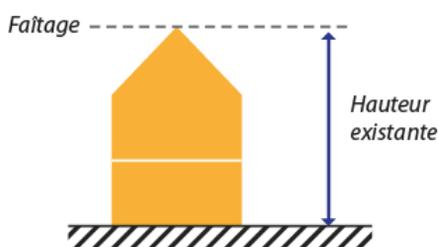


Schéma informatif

### 2 / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 2.1 Aspects extérieurs des constructions

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à être insérées dans leur environnement.

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **LES TOITURES :**

Les toitures à pente des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez-de-chaussée (vérandas, pergolas, carport) et les extensions à rez-de-chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.

**Exception en UR1 :** Pour les extensions des constructions existantes, il n'est pas fixé de pente minimale

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la toiture peut être différent pour :

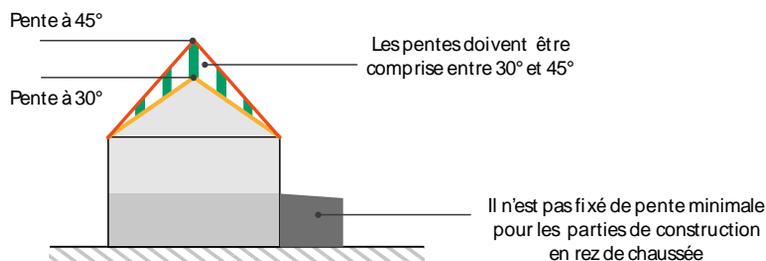
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux)

## DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

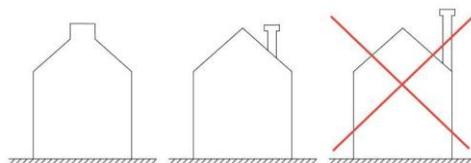
2

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Ces toitures peuvent également être végétalisées.



Les cheminées doivent être situées sur la moitié haute du pan de la toiture et ne pas dépasser le faîtage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles mécaniques ou plates, soit en ardoises, soit en zinc. En outre, les revêtements des couvertures en matériau d'aspect en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

#### **MATÉRIAUX :**

La couleur de la couverture des extensions des constructions doit être identique à celle de la couverture de la construction à laquelle se rattache l'extension sauf s'il s'agit d'une véranda ayant une toiture vitrée ou d'une extension avec une toiture terrasse en zinc ou végétalisée.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le pan de la toiture ou de lucarnes. Les lucarnes doivent avoir des dimensions proportionnées aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes ainsi que la couleur blanc pur sont interdites.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 2

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

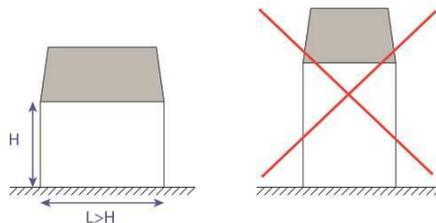
#### Exception en zone A :

- Dans la zone Aj, seules sont autorisées les constructions en aspect bois, afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.
- Dans la zone As, seules sont autorisées les constructions de type serre agricole, afin de s'intégrer au mieux dans le paysage.

#### LES FAÇADES :

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

Les différentes façades doivent présenter une unité d'aspect permettant l'harmonisation avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.



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

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes est préconisée. Aucun caisson de volets roulants ne doit dépasser de la façade. Les caissons de climatisation ne doivent pas être visibles depuis la rue et être implantés de préférence sur une façade ne donnant pas sur une construction voisine.

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

#### DEVANTURES COMMERCIALES :

Les façades de locaux commerciaux et de services doivent être conçues en cohérence avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées. La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1<sup>er</sup> étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1<sup>er</sup> étage. En cas de développement d'un commerce sur plusieurs parcelles contiguës, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.

**Exception en UAE :** Les façades commerciales peuvent monter jusqu'au dernier niveau du bâtiment.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



### **LA RESTAURATION ET L'EXTENSION DES BÂTIMENTS EXISTANTS :**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

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

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

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

La restauration et l'extension des bâtiments existants devra également respecter l'OAP Trame verte, bleue.

### **LES CLÔTURES :**

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

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une haie vive et/ou d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré ou dispositif à claire voie. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boîtes aux lettres..., dans la limite des 1,80 mètre pour la clôture sur rue ; Cette disposition ne s'applique pas le long de la RN20.
- Soit d'un simple grillage doublé d'une haie vive dans la limite des 1,80 mètre pour la clôture sur rue.

Les clôtures en vis-à-vis d'une emprise publique doivent être constituées d'un mur plein.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 2

*Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### Exception en zone UCV :

La clôture doit être constituée par un mur plein de préférence enduit ou en pierre. Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser :

- une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel

Et/ou

- la hauteur des clôtures sur rue des parcelles adjacentes

Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

### En toutes zones :

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

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

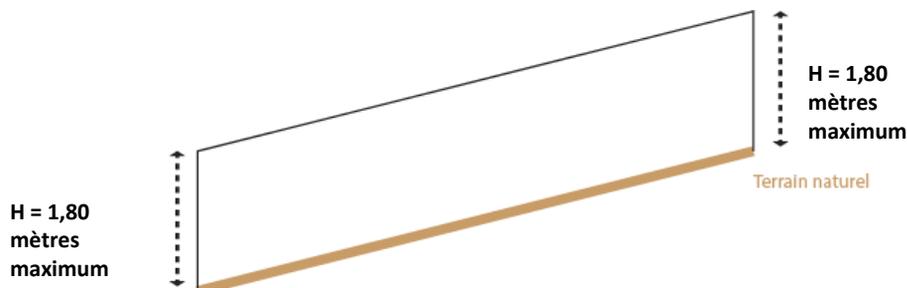
Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

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

Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux par l'édification de clôtures ajourées ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Ces dispositions ne s'imposent pas pour les murs de soutènement.

Dans une bande de 6 mètres le long des berges du Rouillon, l'édification de clôture pleine est interdite (ne sont pas concernées les haies vives).

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.

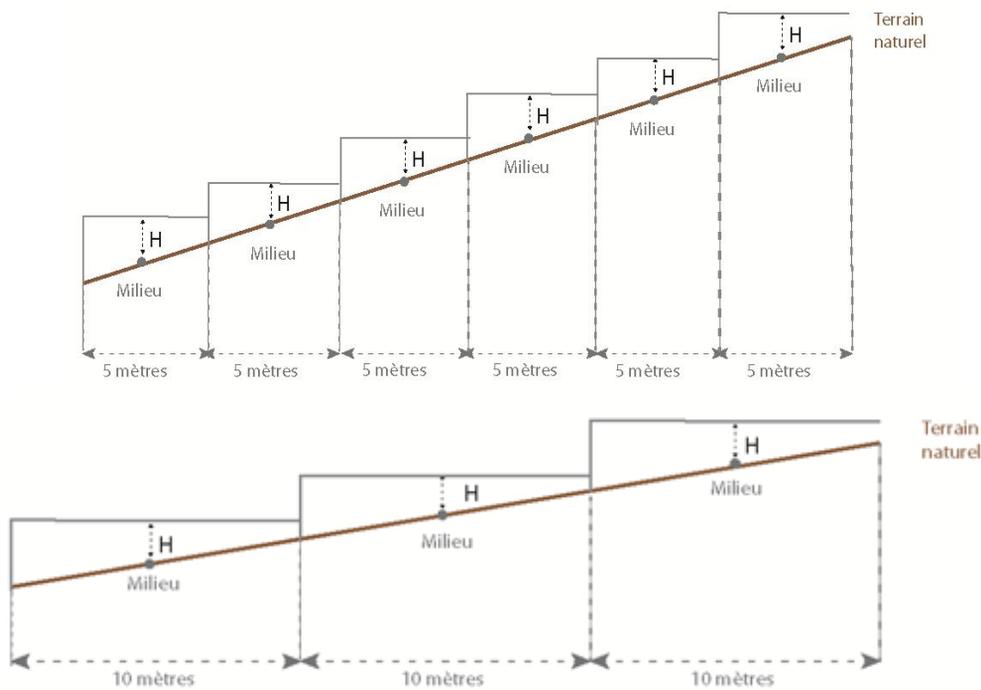


La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



## LES DISPO

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

## LES DISPOSITIFS DE TYPE POMPES A CHALEUR :

Ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée et intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Il est demandé de prévoir un dispositif occultant pour limiter les nuisances liées à cette installation.

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

## 2.3 Élément bâti remarquable

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

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

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

2

*Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## 3 / Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### **3.1 La trame verte et bleue**

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe du présent règlement) est interdite. Il est recommandé de planter des essences inféodées à chaque milieu (cf. liste en annexe du présent règlement).

Par ailleurs, il est recommandé de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible (cf. guide du réseau national de surveillance aérobiologique RNSA) notamment à proximité des établissements accueillant des populations sensibles (écoles, etc.).

Concernant les cours d'eau, l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. Ainsi, « [...] le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] ».

### **3.2 Les zones humides**

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe B (définie par la DRIEAT) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. Tous projets situés sur ou au droit d'une enveloppe de zone humide identifiée sur la cartographie de la DRIEAT ou du SAGE doit caractériser à l'échelle de son projet (unité foncière à minima) la présence ou non de zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 et de la loi portant création de l'OFB du 26 juillet 2019. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (Éviter, Réduire, Compenser) s'applique (conformément à l'article L110-1 du Code de l'environnement).

Zone humide avérée identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Ainsi, il est interdit :

- de créer tout remblai 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, en particulier les clôtures pleines.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite. Il est recommandé de planter des essences liées aux milieux humides dans les nouvelles plantations.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 2

### *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

#### **3.3 Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

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

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

#### **3.4 Les espaces paysagers remarquables**

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. À l'intérieur des « espaces paysagers remarquables », seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux (équipements sportifs légers liés à des parcours de santé, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

#### **3.5 Protections et risques d'inondations relatifs au ru du Rouillon**

Les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (L.215-2 du Code de l'Environnement). Ils doivent donc en assurer l'entretien. Toutefois ces derniers ont l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 6 mètres.

À moins de 6 mètres du ru du Rouillon (calculé à partir du haut de la berge), sont interdits :

- les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions ;
- les changements de destination d'un bâtiment existant visant à créer un nouveau logement ou un hébergement hôtelier ;
- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'une inondation ;
- l'aménagement des sous-sols dans le but de les habiter.

Toutefois, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet d'amélioration de l'habitat, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics d'intérêt collectif.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 2

### *Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Risque d'inondation liée au ruisseau du Rouillon : Pour les terrains situés à l'intérieur de la zone inondable identifiée sur le plan de zonage, le premier plancher bas des constructions à destination d'habitation doit être situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC), majoré de 0,6 mètre.

#### **3.6 Risque d'inondation par remontée de nappes**

Le territoire communal comporte des secteurs de risques d'inondation par remontée de nappes. La réalisation d'une étude de sol avant la construction est fortement conseillée afin de confirmer la présence d'un risque d'inondation par remontée de nappes. Si la présence d'un risque est avérée, des précautions particulières doivent être prises pour fonder un ouvrage dans ces secteurs.

#### **3.7 Corridor écologique identifiée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme**

Dans les emprises de corridors écologiques à préserver identifiés sur le document graphique, toutes les constructions sont interdites. Ces emprises devront être traitées à 100% en espace vert de pleine terre et végétalisées.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 3

### Stationnement

#### 1/ Les obligations en matière de stationnement automobile

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<p><b>Il est exigé</b> 1 place minimum pour les logements d'une pièce type studio.</p> <p><b>Il est exigé</b> 2 places par logement à partir de 2 pièces minimum.</p> <p><b>Il est exigé</b>, par le code de l'urbanisme, 1 place par logement social.</p> <p>Dans le cas où les places de stationnements ne peuvent pas toutes être réalisées en extérieur, il est exigé au moins une place de stationnement couverte par logement.</p>
	Hébergement	<b>Il est exigé</b> 1 place pour 3 logements minimum.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<p><b>Il n'est pas exigé</b> de places pour les 150 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Il est exigé</b> une place de livraison au-delà de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</p>
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	<b>Il est exigé</b> 1 place pour 3 chambres.
Cinéma	<b>Il est exigé</b> le nombre de places de stationnement adapté en fonction des besoins.	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	<p>Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</p>
	Exploitation forestière	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie Cuisine dédiée à la vente en ligne	<p>Le nombre de place de stationnement doit être adapté à la nature de l'activité.</p> <p>Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</p>
	Entrepôt	
	Bureau	<b>Il est exigé</b> 1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximum.
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de place de stationnement doit être adapté en fonction des besoins.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 3

### Stationnement

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public		

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de places à réaliser. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 5 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

En cas de division en volume : Toute création de nouveau logement, même par division d'un logement existant en volume, doit respecter les présentes règles de stationnement.

Suppression d'emplacements existants : 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-dessous, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur l'unité foncière.

Changement de destination : Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

Dimensionnement des places de stationnement : Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) : Longueur 5m / Largeur 2.5m. Le nombre de places réservé aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) est : d'au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants / d'au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public dans le cas d'établissements recevant du public. Pour connaître les caractéristiques des places de stationnement aux normes PMR, se référer aux annexes du règlement et aux normes en vigueur.

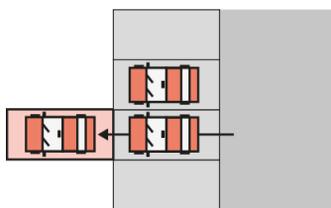
# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 3

### Stationnement

Rampes d'accès : Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans les constructions de plus de 3 logements. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Places commandées : Les places commandées sont autorisées, dans la limite de 2 places. En zone UAE les places commandées sont interdites.



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

Rappel de l'article L113-11 du Code de la construction et de l'habitation :

Pour l'application des articles L. 113-12 à L. 113-15, le pré-équipement d'un emplacement de stationnement consiste en la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. Un décret en Conseil d'État fixe les caractéristiques minimales des dispositifs d'alimentation et de sécurité des installations de recharge de véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Rappel de l'article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation :

*I. Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments non résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments :*

- *Au moins un emplacement sur cinq est prééquipé et 2 % de ces emplacements, avec au minimum un emplacement, sont dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite ;*
- *Et au moins un emplacement, dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite, est équipé pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Dans les parcs de stationnement comportant plus de deux cents emplacements de stationnement, au moins deux emplacements sont équipés, dont l'un est réservé aux personnes à mobilité réduite.*

*Il en est de même :*

- *Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;*
- *Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments non résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.*

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 3

### Stationnement

II. Dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont prééquipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Il en est de même :

- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement situés à l'intérieur des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou l'installation électrique du bâtiment ;
- Pour les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement jouxtant des bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante incluant le parc de stationnement ou son installation électrique.

III. Dans les parcs de stationnement situés dans des bâtiments à usage mixte, résidentiel et non résidentiel, neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante ou qui jouxtent de tels bâtiments :

- Les dispositions des I ou II sont applicables, pour les parcs comportant de onze à vingt emplacements, selon que l'usage majoritaire du parc est respectivement non résidentiel ou résidentiel ;
- Les dispositions des mêmes I et II s'appliquent aux parcs comportant plus de vingt emplacements de stationnement au prorata du nombre d'emplacements réservés à un usage non résidentiel ou résidentiel.

Pour l'application des dispositions :

- Une rénovation est qualifiée d'importante lorsque son montant représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors coût du terrain
- Le parc de stationnement jouxte un bâtiment s'il est situé sur la même unité foncière que celui-ci et a avec lui une relation fonctionnelle.

Rappel de l'article L113-13 du Code de la construction et de l'habitation :

Les bâtiments non résidentiels comportant un parc de stationnement de plus de vingt emplacements disposent, au 1er janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite. Ces bâtiments disposent d'un point de charge par tranche de vingt emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation. Les travaux d'adaptation sont considérés comme importants si le montant des travaux nécessaires sur la partie située en amont du tableau général basse tension desservant les points de charge, y compris sur ce tableau, excède le coût total des travaux et équipements réalisés en aval de ce tableau en vue de l'installation des points de charge. Dans ce cas, le nombre de points de charge est limité de telle sorte que les travaux en amont du tableau général de basse tension, y compris sur ce tableau, n'excèdent pas le coût total des travaux situés en aval de ce tableau. Il en est de même pour les bâtiments à usage mixte dont plus de vingt places de stationnement sont destinées à un usage non résidentiel.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 3

### Stationnement

#### 3/ Traitement paysager des espaces de stationnement

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales. L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les 4 premières places de stationnement extérieur.

La localisation des locaux vélos fermés pour les projets à développer le long de la RN20 seront situés en rez-de-chaussée des constructions.

#### 4/ Rappel du code la construction des obligations en matière de stationnement vélo

Le règlement du PLU rappelle les normes imposées par le Code de la Construction et de l'Habitation, d'après le décret du 25 juin 2022 et l'arrêté en vigueur du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>			
<b>Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</b>	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
<b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail</b>	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments accueillant un service public</b>	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b>	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 3

### Stationnement

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 4

### Équipements et réseaux

#### 1/ Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

##### **1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Toute construction, existantes ou nouvelles, doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. La création des nouveaux accès devra au maximum être évitée sur la RN20 actuelle et future.

Les voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des enlèvements d'ordures ménagères ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

En règle générale, les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et comprenant à minima un trottoir d'une largeur de 1,5 m au moins.

Toutefois, la largeur de cette voie peut être plus réduite dans les cas suivants :

- si elle dessert 3 à 6 logements, la largeur minimale est de 5 mètres ;
- si elle dessert 1 ou 2 logements, la largeur minimale est de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple, notamment pour assurer le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

##### **1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

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

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés ou par une servitude de passage sur un fond voisin doit être au minimum de :

- 3 mètres pour les accès desservant deux logements au plus ;
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements.

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

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

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 4

### Équipements et réseaux

#### 2/ Desserte des terrains par les réseaux publics

##### **2.1 Alimentation en eau potable**

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

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

Il s'agira de se référer au règlement d'eau potable en vigueur de la communauté d'agglomération Paris Saclay.

##### **2.2 Assainissement**

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

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes aux règles et recommandations de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, à travers son règlement d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'agglomération Paris Saclay. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

##### **2.3 Les eaux usées**

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

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

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

Les eaux de vidange des piscines contenant du chlore et d'autres produits de désinfection doivent respecter les conditions spécifiées (article 60) dans le schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées de la Communauté d'agglomération Paris Saclay.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation devront être installées. Le SIAHVY est chargé du Service public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour la commune de Ballainvilliers. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et d'accompagner les particuliers dans la mise en place des installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations.

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 4

### Équipements et réseaux

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

#### 2.4 Les eaux pluviales

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et le zéro rejet. L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. en priorisant les solutions fondées sur la nature (ouvrage à ciel ouvert type jardins de pluie, noue paysagère, bassin d'infiltration végétalisé...), ou tout autre dispositif adapté en cas d'impossibilité technique justifié. La Communauté d'agglomération Paris Saclay pourra être contacté pour fournir un conseil technique. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent).

Concernant la gestion des eaux pluviales des voiries et parkings, il est préconisé la mise en place de techniques/matériaux alternatifs pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est demandé aux aménageurs de privilégier la réalisation de voiries et stationnements avec des matériaux perméables comme les enrobés drainants, les pavages perméables ou encore des dalles alvéolées. De plus, un dispositif de traitement des eaux de ruissellement doit être prévu pour lutter contre les pollutions et préserver les milieux naturels récepteurs.

**Exception** : Nonobstant, si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un **rejet d'eaux pluviales pour les volumes d'eaux non gérés par infiltration**, dont le débit est obligatoirement régulé.

Les pluies de référence retenues par le Syndicat de l'Yvette et le Syndicat de l'Orge pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant rejet des eaux pluviales sont de 55mm en 4h (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha pour le Syndicat de l'Orge et 50mm en 4h (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1,2 L/s/ha pour le Syndicat de l'Yvette.

Cette dérogation pourra être accordée sur présentation de justificatifs techniques démontrant l'impossibilité de mise en œuvre d'un dispositif d'infiltration. Par ailleurs, toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'Eau).

# DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

## 4

### Équipements et réseaux

#### 2.5 Réseaux divers

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

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

#### 3/ Gestion des déchets

La gestion des déchets est de la compétence de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay et du SIOM de la Vallée de Chevreuse.

La gestion des ordures ménagères doit respecter le règlement de la CPS.

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.

Pour les constructions de plus de 50 logements, il est préconisé d'aménager des Points d'Apport Volontaire, avec un accord préalable de la CPS et du SIOM.

Les locaux de stockage des déchets doivent être prévus en rez-de-chaussée des programmes immobiliers et non en sous-sol, afin que les bacs roulants ne soient pas stockés de manière permanente sur le trottoir.

# 1.

## LES ZONES URBAINES

***UCV**, centre-village (UCVm)*

***UR1**, résidentielle à dominante d'individuel groupé*

***UR2**, résidentielle à dominante d'individuel*

***UR3**, résidentielle à dominante d'individuel – Domaine des Templiers*

***UR4**, secteur de projet - Villebouzin et la Bête*

***UC**, résidentielle à dominante de collectif*

***UE**, équipements (UEm)*

***UAE**, activités économiques*

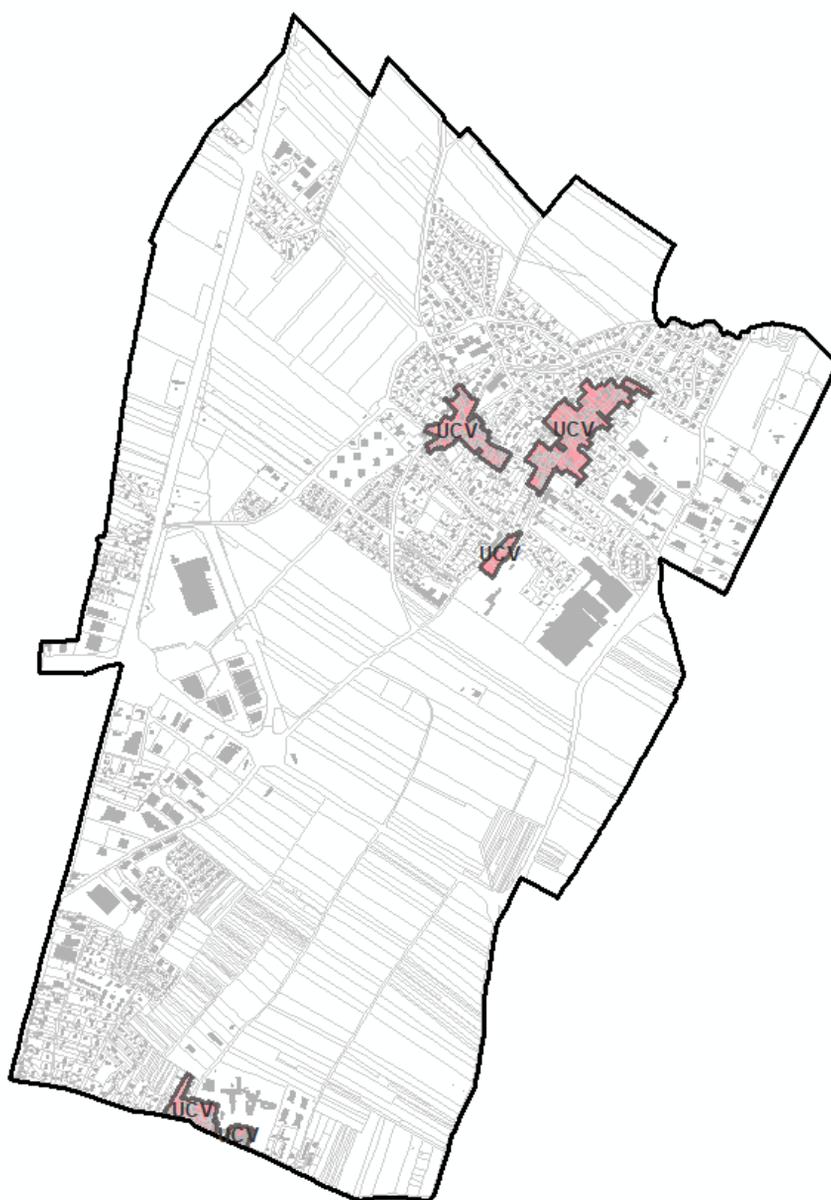
# 1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVm)

## PRÉSENTATION

La zone UCV correspond aux secteurs historiques de Ballainvilliers. Cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements...) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel (maison de village, bâti rural...). L'objectif est de préserver le tissu traditionnel ancien, avec du bâti à l'alignement, des emprises importantes, des cours ou jardins à l'arrière des bâtiments.

Elle comprend un sous-secteur :

- Le secteur UCVm correspondant au secteur de commerces en cœur de village.



# 1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVm)

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

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

#### 1/ Les destinations et sous-destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'habitation à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'artisanat et commerce de détail, de restauration à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de commerce de gros ; hôtel ; hébergement touristique ; cinéma ;
- d'industrie ; d'entrepôt ; de centre de congrès et d'exposition ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

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

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

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'habitation, à condition d'être situées dans les zones UCV ;
- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ainsi que de restauration, à condition que, dans les zones UCV, la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m<sup>2</sup>. Dans la zone UCVm, ces catégories de constructions sont autorisées sans conditions.

Par ailleurs, les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement, etc. et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

# 1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVm)

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

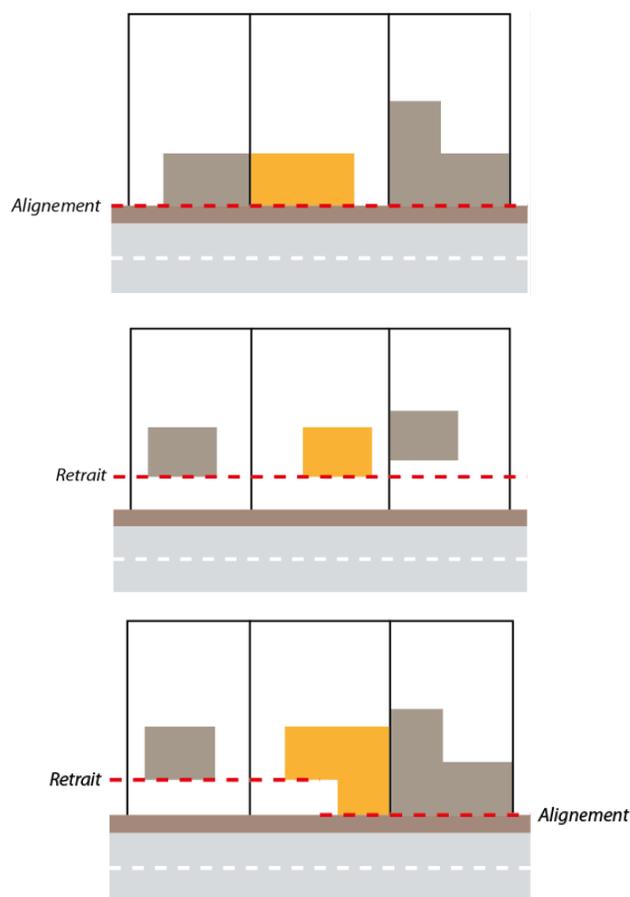
#### 1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

L'implantation des constructions par rapport à la voie devra prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant.

*Les constructions voisines : constructions principales situées sur les terrains contigus en vis-à-vis de la rue.*

Ainsi :

- Dans le cas où **les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement**, toute nouvelle construction devra s'implanter en continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.
- Dans le cas où **les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie**, toute nouvelle construction devra s'implanter en retrait. Le retrait minimum correspond au retrait le plus faible des constructions voisines. Toutefois, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur de clôture ou des éléments bâtis en rez-de-chaussée.
- Dans le cas où **les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie mais aussi à l'alignement**, l'implantation peut se faire soit à l'alignement de la voie, soit en retrait, dans la profondeur maximale des constructions voisines.



Schémas informatifs

Dans la zone UCVm, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Toutefois, lorsque figure sur le plan de zonage un symbole « marge de retrait », les constructions doivent obligatoirement respecter le recul identifié sur le document graphique.

# 1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVm)

1

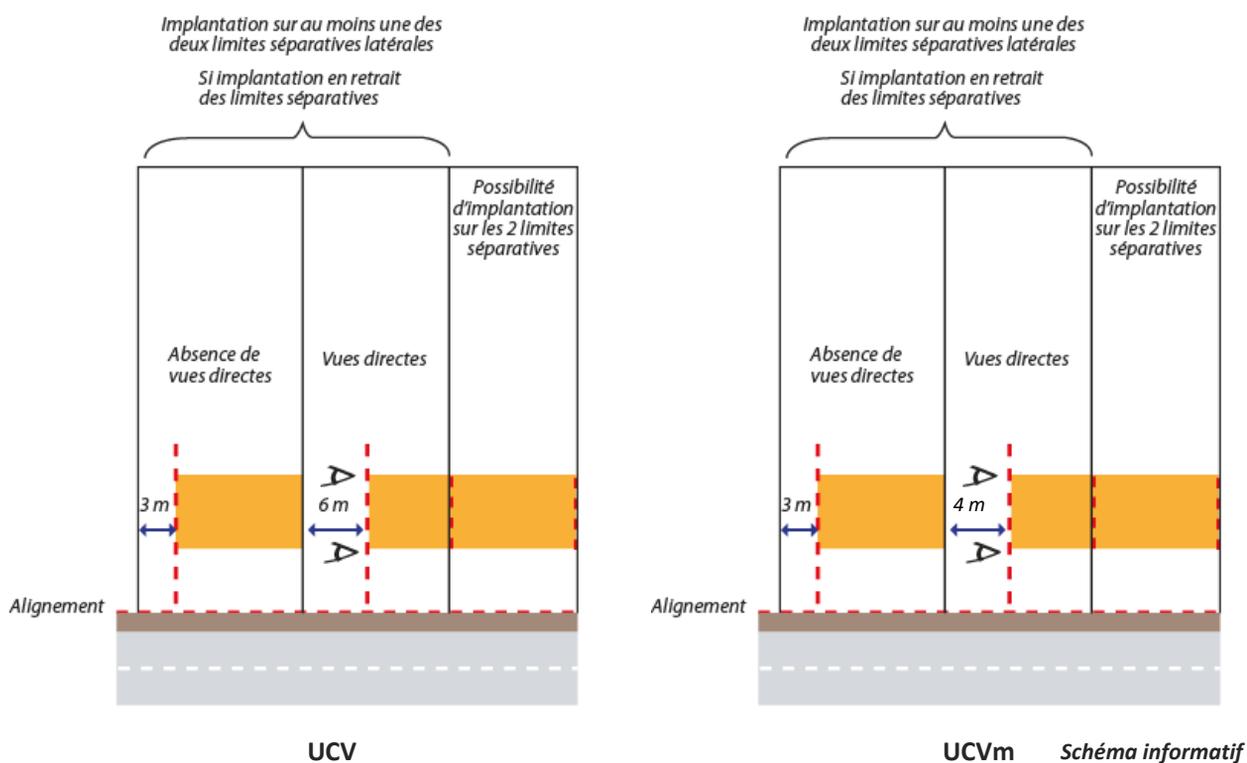
## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales :

En cas d'implantation en retrait des autres limites séparatives latérales, la règle minimum de retrait est la suivante :

- 3 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues ;
- 6 m en cas d'ouvertures créant des vues, dans les zones UCV ;
- 4 m en cas d'ouvertures créant des vues, dans les zones UCVm.



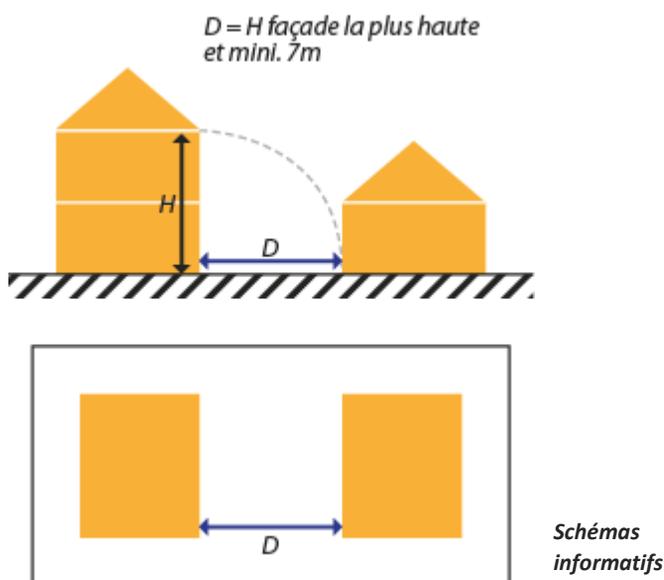
# 1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVm)

1

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3/ L'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 la hauteur de la façade **la plus haute**, avec une distance minimum de **7 mètres**.



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

# 1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVm)

1

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

#### **Dans la zone UCV :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **100%** dans une *bande constructible* de 10 mètres calculée depuis l'alignement
- **30%** dans une *bande constructible* entre 10 mètres et 30 mètres calculée depuis la voie
- Au-delà de la *bande constructible* de 30 mètres calculée depuis la voie, seules sont autorisées les annexes dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Schéma informatif

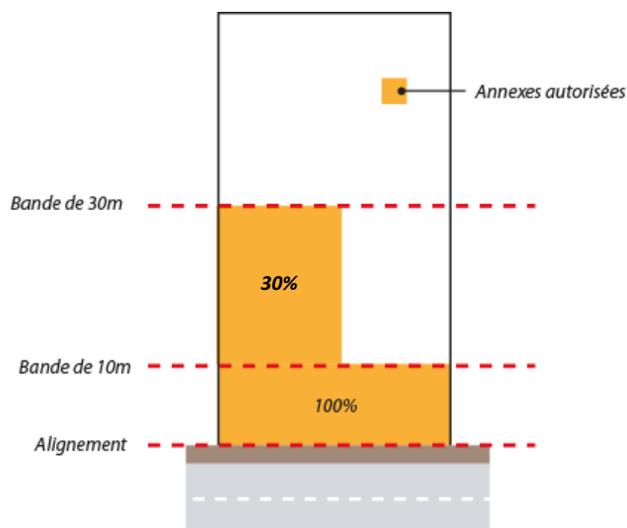
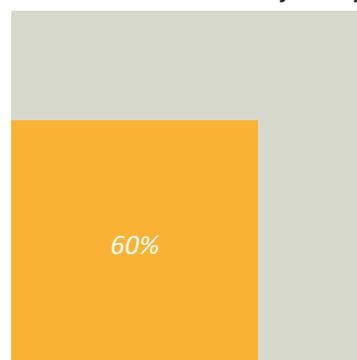


Schéma informatif

#### **Dans la zone UCVm :**

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

Schéma informatif



# 1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVm)

1

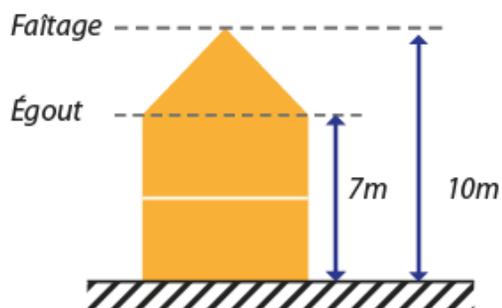
## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 5/ La hauteur des constructions :

- **Dans la zone UCV et la zone UCVm :**

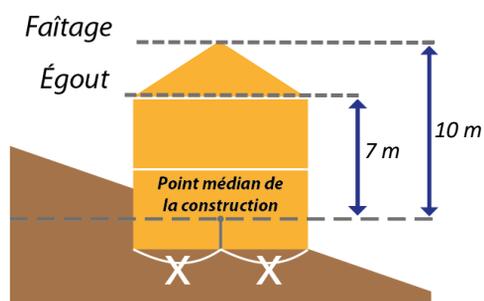
La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- **7 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- **10 mètres** au faîtage.



Schémas informatifs

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian entre le point le plus bas et le point haut de la construction.



Schémas informatifs

# 1/ ZONES URBAINES : UCV (UCVm)

## 2

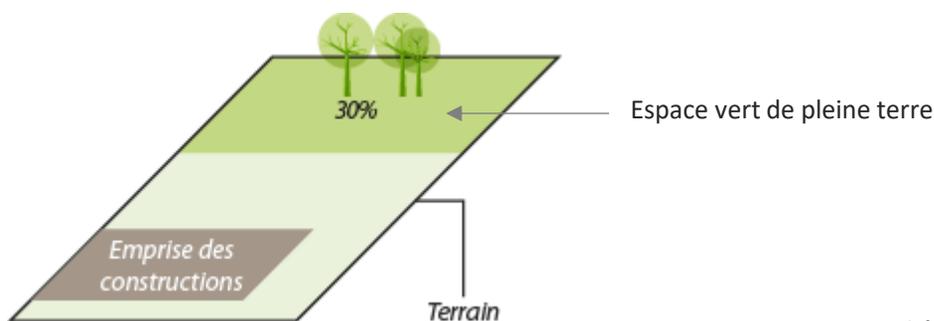
### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Chaque abattage d'arbre à moyen ou grand développement existant doit être compensé par la plantation d'un arbre à développement équivalent.

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

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

Dans le secteur UCVm, 10% minimum des espaces libres de toute construction doit être conservé en espace vert de pleine terre.



*Schéma informatif*

Cette disposition ne s'impose pas pour les terrains de moins de 200 m<sup>2</sup> existants à la date d'approbation du présent règlement.

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

50% de la superficie des espaces de stationnement en evergreen peuvent être comptabilisés dans les obligations d'espaces verts.

# 1/ ZONES URBAINES : UR1

## PRÉSENTATION

**La zone UR1** correspond aux quartiers de logements groupés réalisés sous formes d'opérations d'ensemble. Ces quartiers, denses et constitués, n'ont pas vocation à évoluer dans le PLU. Seules de petites extensions des constructions existantes sont autorisées.



# 1/ ZONES URBAINES : UR1

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

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

#### 1/ Les destinations et sous-destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de logement à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'hébergement ;
- d'artisanat et commerce de détail ; de restauration ; de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- l'hébergement touristique ; hôtel ; cinéma ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- d'industrie ; d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

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

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

- Les constructions à destination de logement, à condition qu'elles constituent des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) à destination de logement ;
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau :
  - dans la limite de 50% de la surface de plancher totale de la construction existante et sous condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m<sup>2</sup> ;et
  - qu'il s'agisse d'un changement et/ou d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (13/02/2025).

# 1/ ZONES URBAINES : UR1

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les extensions des constructions existantes doivent respecter l'alignement existant à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) en tout point de la façade.

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

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- 3 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des vues ;
- 6 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.

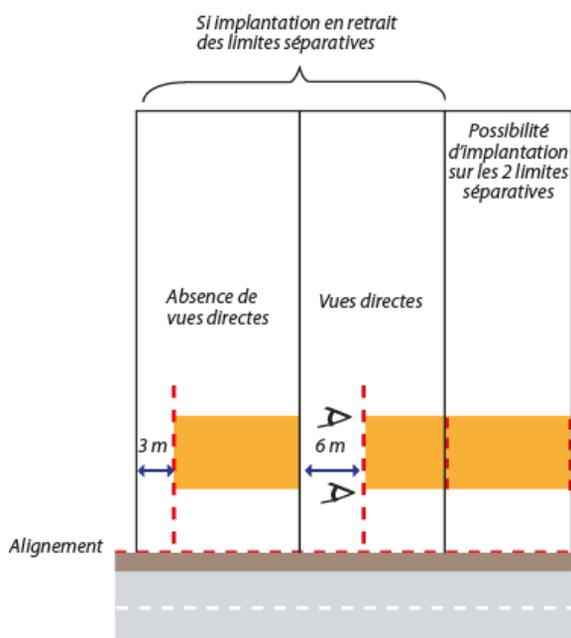


Schéma informatif

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

Non réglementé

#### 4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (13/02/2025) augmentée de 20 m<sup>2</sup> au maximum.

##### Dans le cas d'une copropriété :

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (13/02/2025) par lot de copropriété, augmentée de 20 m<sup>2</sup> au maximum.

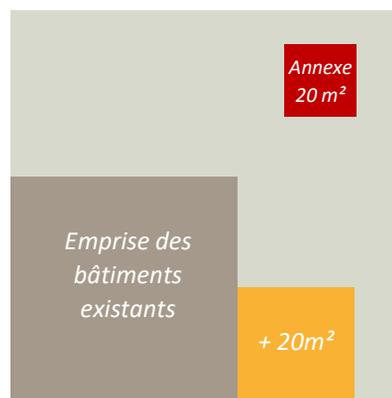


Schéma informatif

#### 5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX).

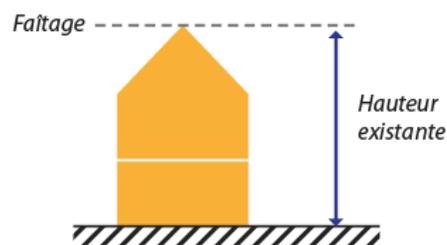


Schéma informatif

# 1/ ZONES URBAINES : UR1

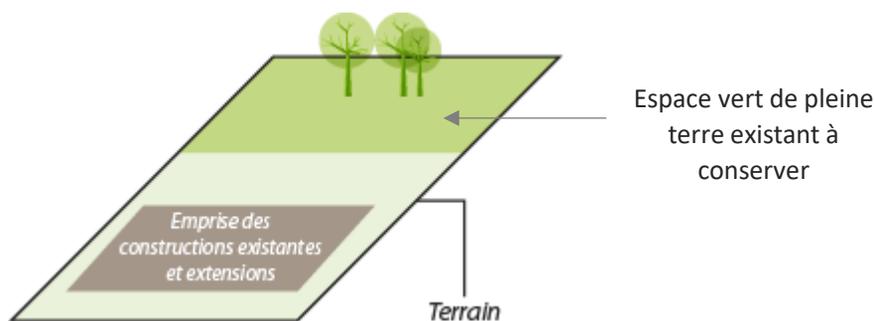
## 2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Chaque abattage d'arbre à moyen ou grand développement existant doit être compensé par la plantation d'un arbre à développement équivalent.

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

Les espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions ou annexes autorisées.

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



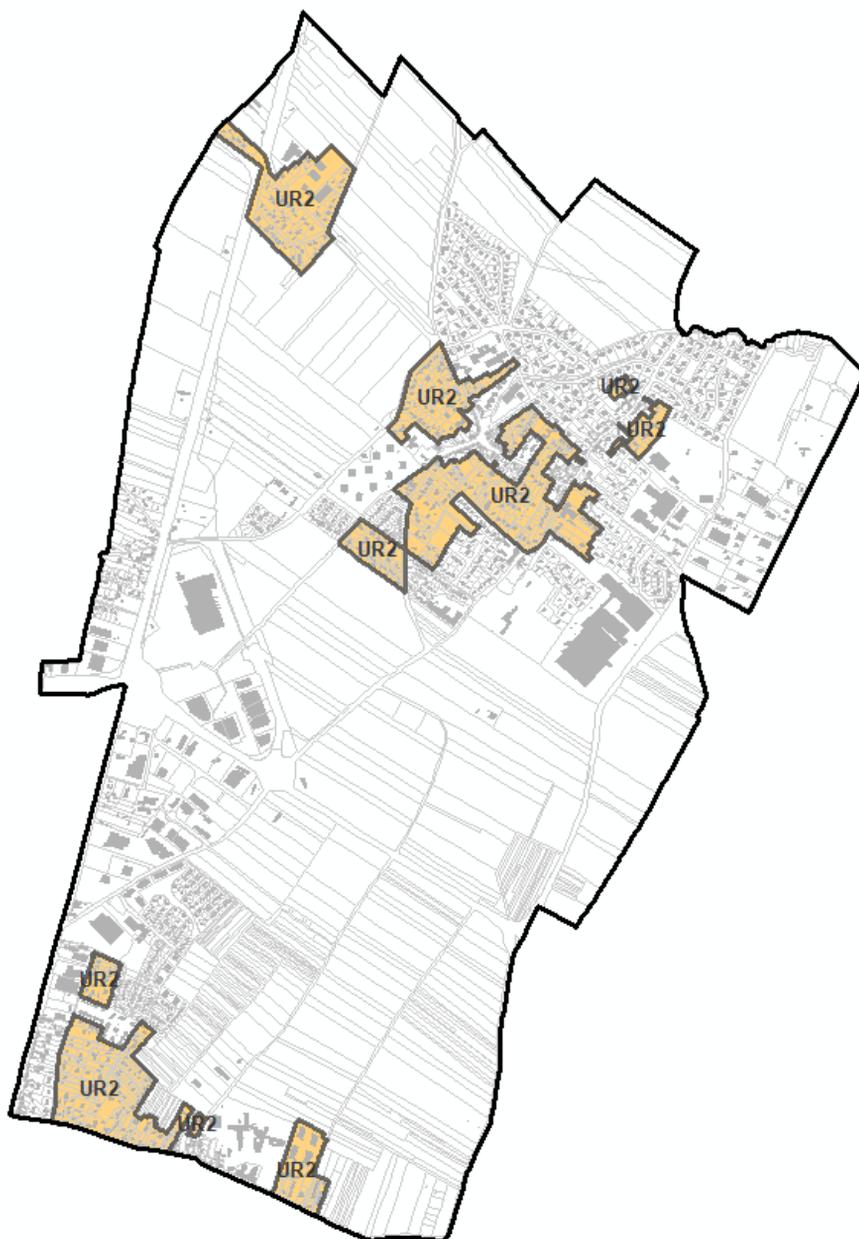
*Schéma informatif*

# 1/ ZONES URBAINES : UR2

## PRÉSENTATION

**La zone UR2** correspond aux quartiers pavillonnaires réalisés en diffus autour du centre-ancien. L'objectif de cette zone est d'encadrer les possibilités de nouvelles constructions tout en assurant une évolution des logements existants.

Ce secteur présentant de nombreux jardins qui participent à la trame verte en milieu urbain, les règles définies permettent de préserver au mieux ces espaces de jardin, souvent implantés en fond de parcelle.



# 1/ ZONES URBAINES : UR2

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

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

#### 1/ Les destinations et sous-destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'hébergement ;
- d'artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de restauration ; de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- l'hébergement touristique ; hôtel ; cinéma ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne ,
- d'industrie ; d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

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

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

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m<sup>2</sup> ;
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m<sup>2</sup> ;
- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

# 1/ ZONES URBAINES : UR2

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1

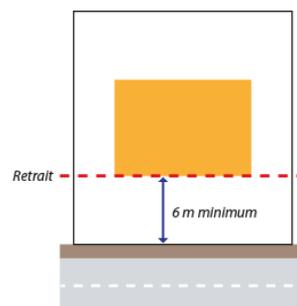
### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

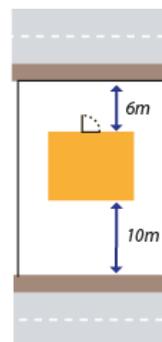
En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

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

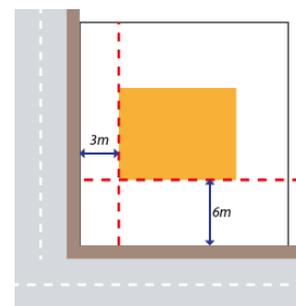


Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, les constructions doivent être implantées en retrait de la voie d'adressage (accès principal à la construction), avec une distance minimum de **6 mètres**.

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'autre voie avec un minimum de **10 mètres**.



Dans le cas d'un terrain à l'angle de deux voies, le recul minimum de **6 mètres** n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie, un recul minimum de **3 mètres** est imposé.



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

Les règles d'implantation sont différentes selon qu'elles se situent :

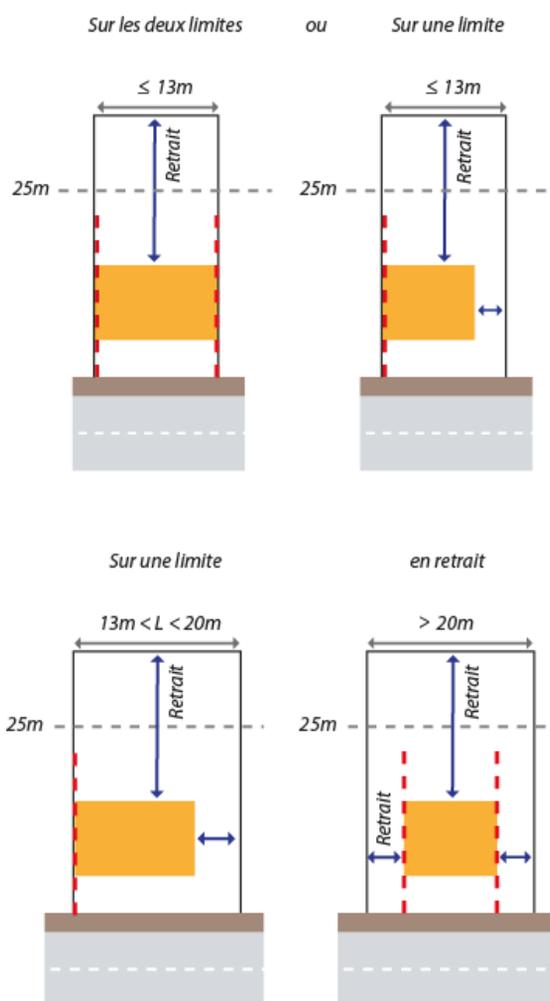
- dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement ;
- au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement.

#### Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres :

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement, les constructions doivent être implantées :

- Sur une ou les deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 13 mètres.
- Sur une des deux limites séparatives latérales lorsque le terrain a une largeur entre 13 et 20 mètres.
- En retrait des limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 20 mètres.

En retrait de la limite de fond de terrain.



Schémas informatifs

# 1/ ZONES URBAINES : UR2

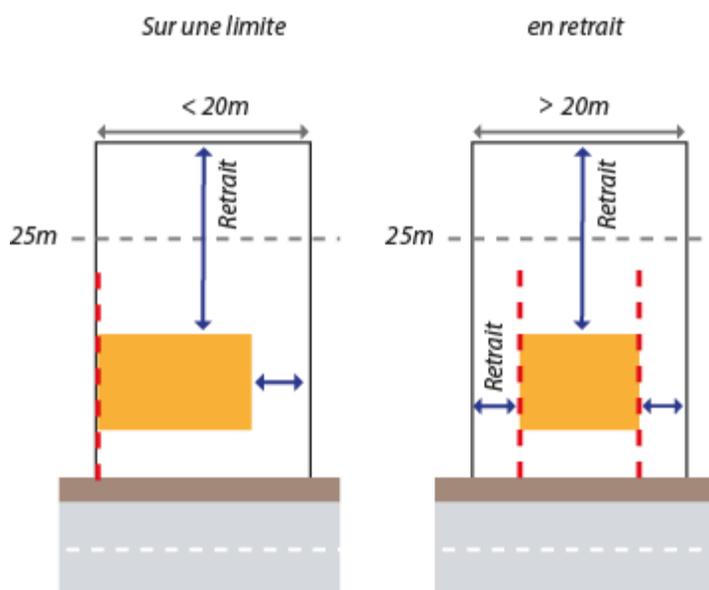
## 1

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement, les constructions doivent être implantées :

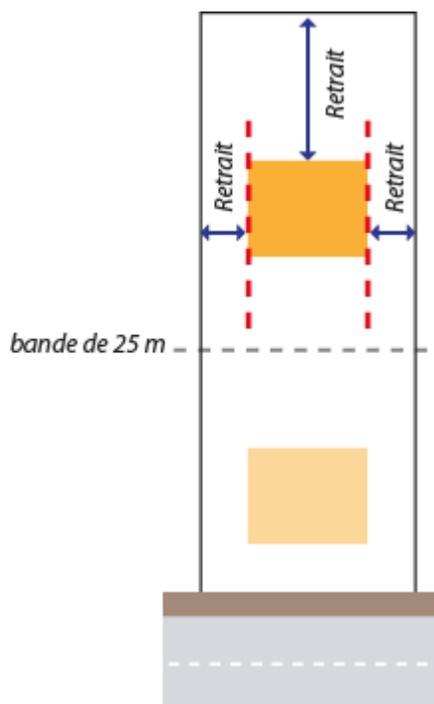
- sur une des deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 20 mètres ;
- en retrait des limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 20 mètres.

En retrait de la limite de fond de terrain.



#### Implantation des constructions au-delà de la bande de 25 mètres :

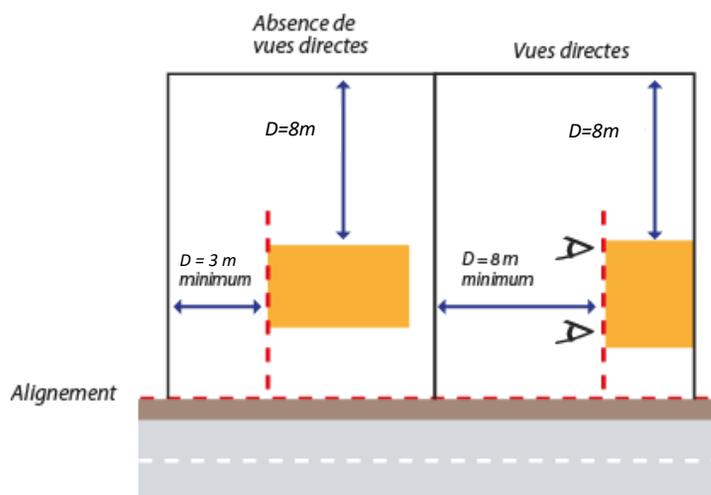
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.



#### Les règles de retrait pour l'implantation des constructions :

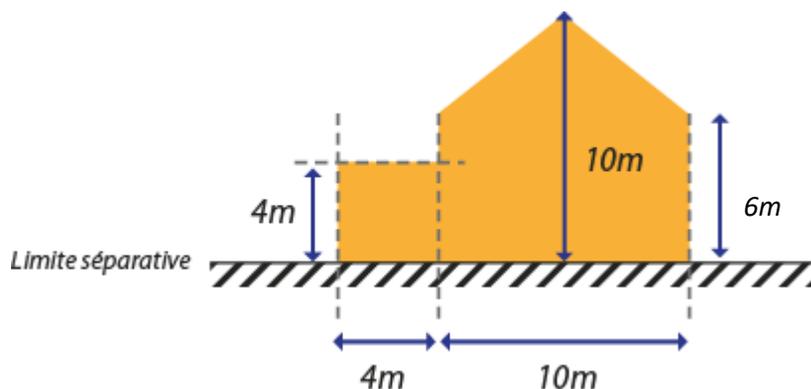
En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- 3 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues ;
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues ;
- 8 m par rapport aux limites de fond de terrain.



En cas d'implantation sur la ou les limites séparatives latérales, la construction doit s'inscrire sur cette limite dans le gabarit maximum défini ci-après :

- 10 mètres de longueur, 10 mètres de hauteur au point central et 6 mètres aux deux extrémités, complété par un second gabarit de 4 mètres de longueur, 4 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative, sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible (sauf pour les travaux et travaux d'entretien) ;



# 1/ ZONES URBAINES : UR2

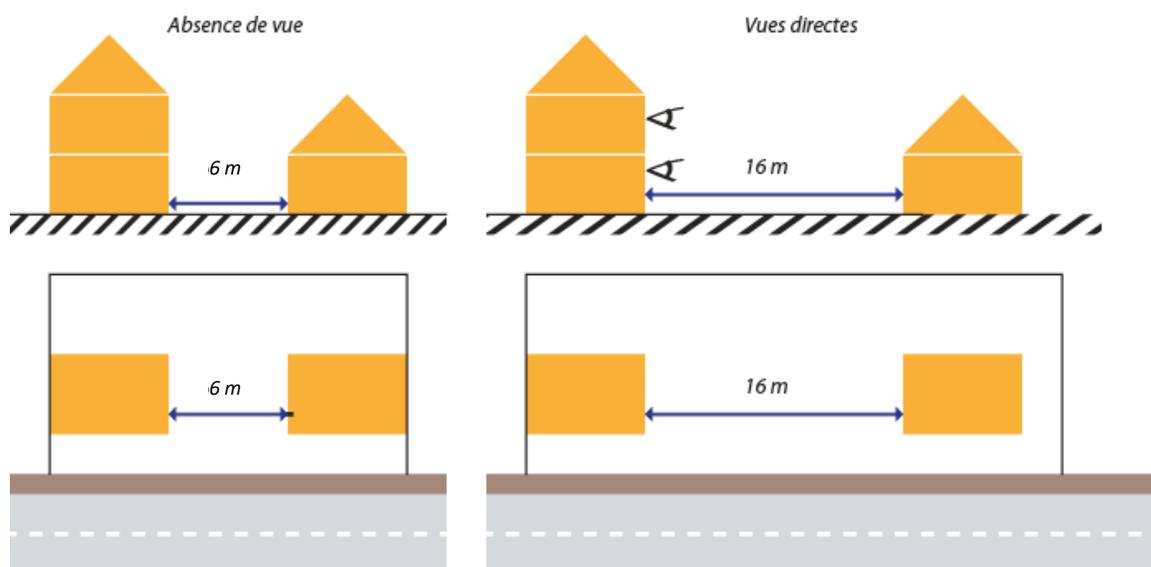
1

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

- 6 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comportent des vues ;
- 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.



*Schémas  
informatifs*

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

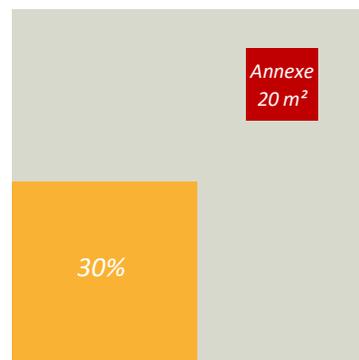
# 1/ ZONES URBAINES : UR2

1

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

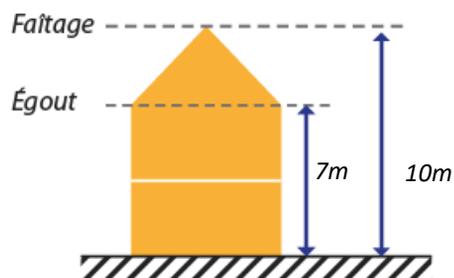
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.



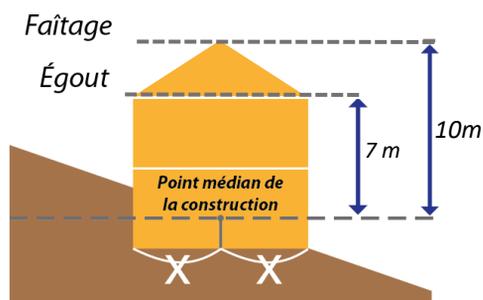
### 5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian entre le point le plus bas et le point haut de la construction.



Schémas informatifs

# 1/ ZONES URBAINES : UR2

## 2

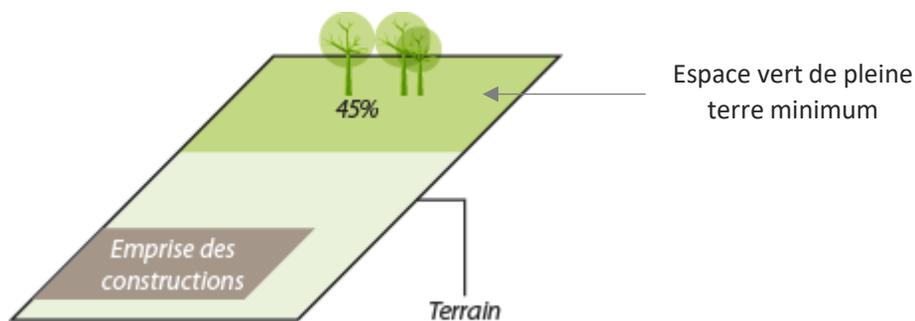
### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Chaque abattage d'arbre à moyen ou grand développement existant doit être compensé par la plantation d'un arbre à développement équivalent.

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

Une part de **45 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier, pour les espaces libres de toute construction hors espaces de pleine terre (espaces de circulation, de stationnement).

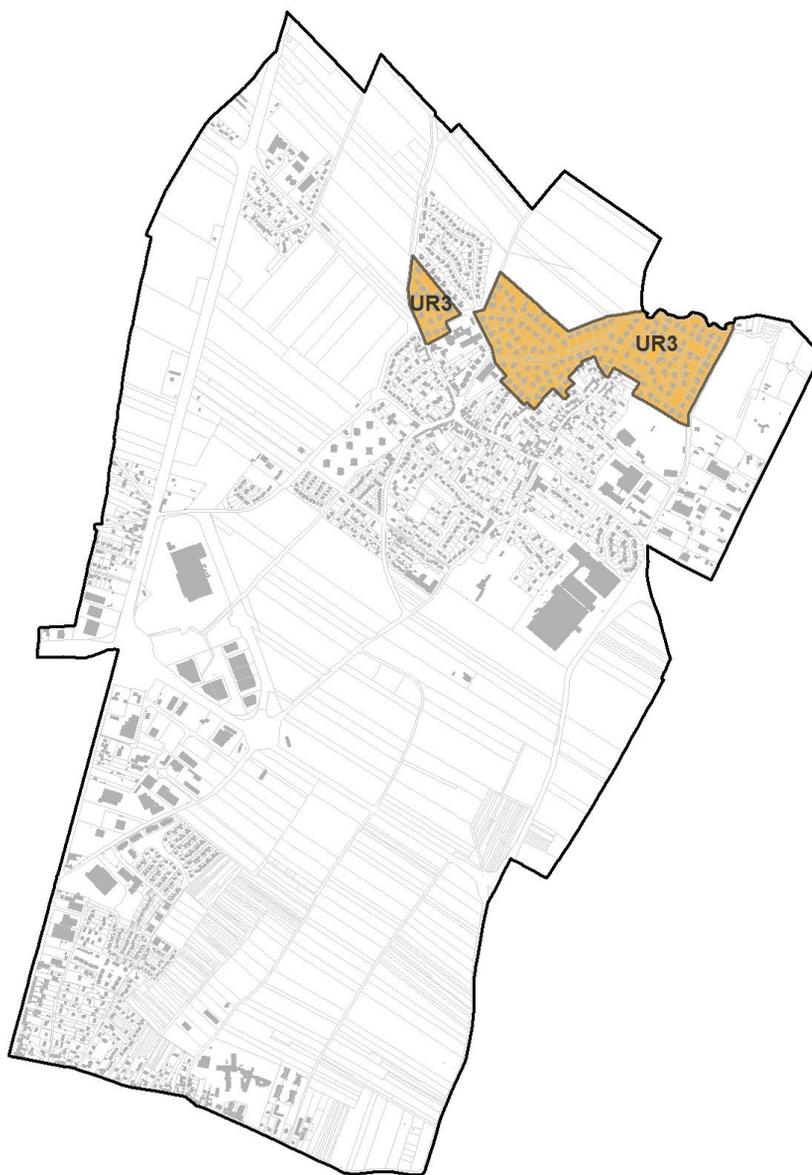


*Schéma informatif*

# 1/ ZONES URBAINES : UR3

## PRÉSENTATION

La zone **UR3** correspond au Domaine des Templiers, quartier pavillonnaire réalisé sous forme d'une opération d'ensemble. L'objectif de cette zone est d'encadrer les possibilités d'extensions tout en assurant une évolution des logements existants.



# 1/ ZONES URBAINES : UR3

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

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

#### 1/ Les destinations et sous-destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de logement à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'hébergement ;
- d'artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de restauration ; de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- l'hébergement touristique ; hôtel ; cinéma ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- d'industrie ; d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

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

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logement, à condition qu'elles constituent des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) à destination de logement ;
  - les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau
    - à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m<sup>2</sup> ;
- et
- qu'il s'agisse d'un changement et/ou d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (13/02/2025).

# 1/ ZONES URBAINES : UR3

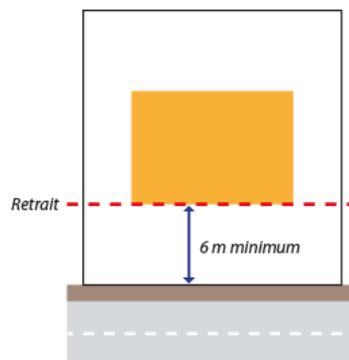
## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1

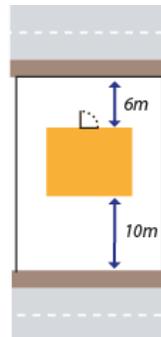
### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

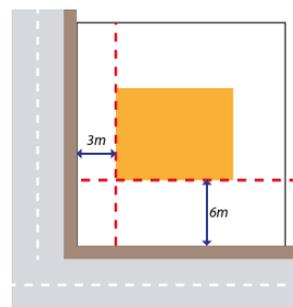


Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, les extensions des constructions existantes doivent être implantées en retrait de la voie d'adressage (accès principal à la construction), avec une distance minimum de **6 mètres**.



Les extensions des constructions existantes doivent être implantées en retrait de l'autre voie avec un minimum de **10 mètres**.

Dans le cas d'un terrain à l'angle de deux voies, le recul minimum de **6 mètres** n'est imposé que sur une des deux voies. Pour l'autre voie, un recul minimum de **3 mètres** est imposé.



# 1/ ZONES URBAINES : UR3

## 1

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

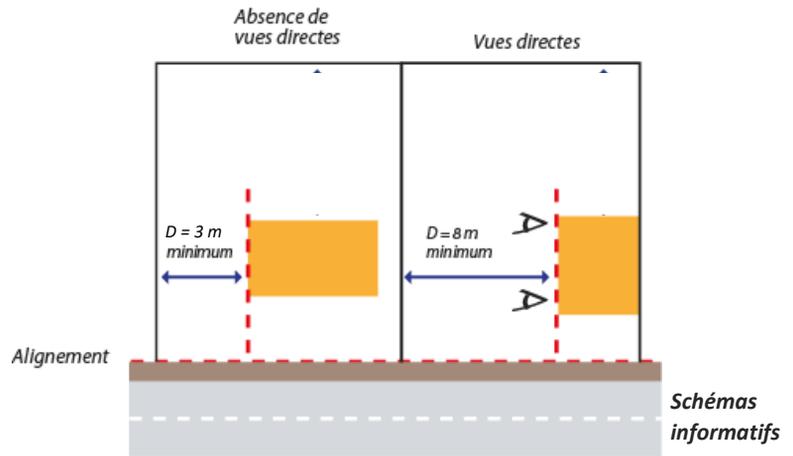
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées :

- sur une ou les deux limites séparatives latérales.
- en retrait des limites séparatives latérales.

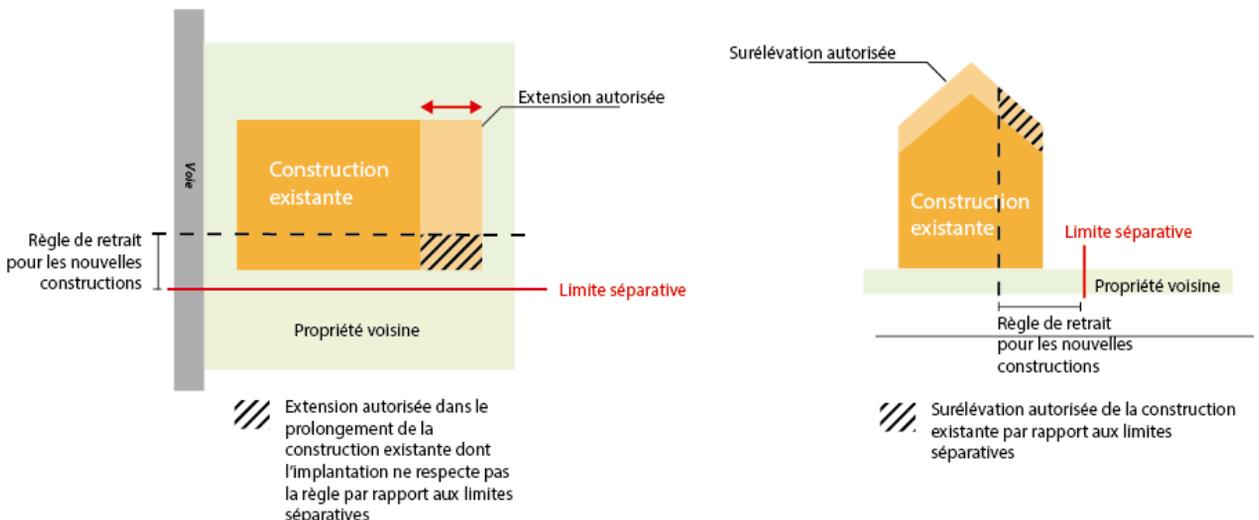
Elles doivent obligatoirement être implantés en retrait de la limite de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- 3 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues ;
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues.



Quand une extension d'une construction existante est implantée en limite séparative, le linéaire de façade aveugle ne doit pas excéder 10 mètres.



# 1/ ZONES URBAINES : UR3

1

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

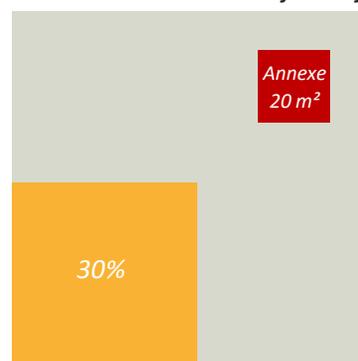
### 3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Non réglementé.

### 4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

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

Schéma informatif



### 5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX).

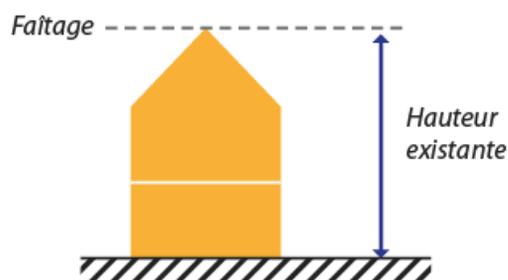


Schéma informatif

# 1/ ZONES URBAINES : UR3

## 2

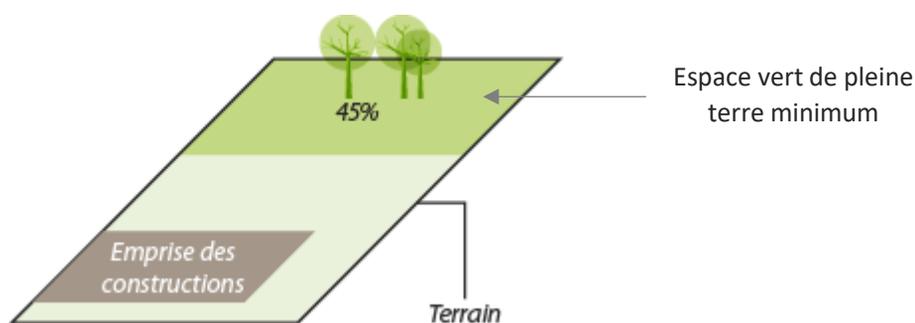
### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Chaque abattage d'arbre à moyen ou grand développement existant doit être compensé par la plantation d'un arbre à développement équivalent.

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

Une part de **45 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

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

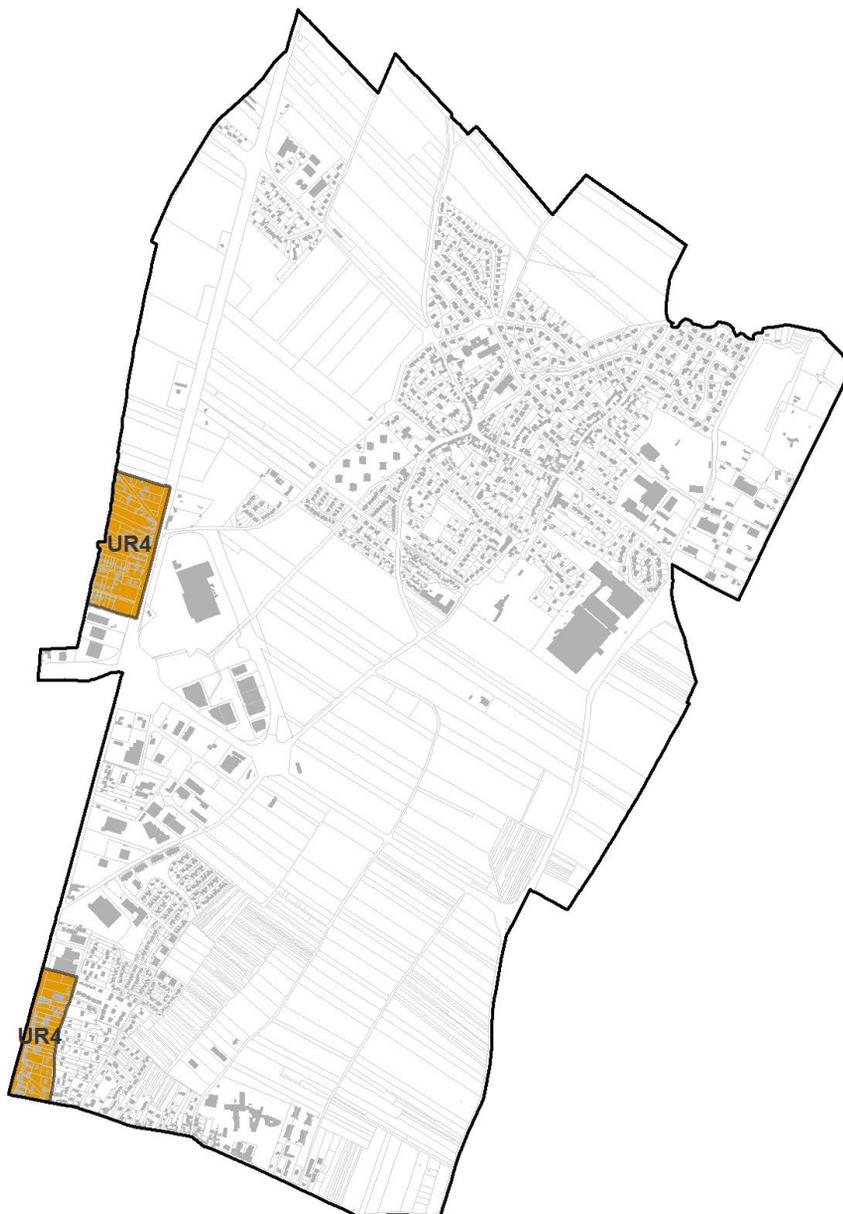


*Schéma informatif*

# 1/ ZONES URBAINES : UR4

## PRÉSENTATION

La zone **UR4** correspond aux secteurs de projets voués à assurer un renouvellement urbain par des opérations d'ensemble comportant notamment du logement, du commerce et des services. L'objectif de cette zone est d'encadrer ces secteurs de projet.



# 1/ ZONES URBAINES : UR4

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

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

#### 1/ Les destinations et sous-destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées ;
- l'hébergement touristique ; hôtels ; cinéma ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- d'industrie ; d'entrepôt ;
- salles d'art et de spectacles ; autres équipements recevant du public ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Excepté pour les travaux liés aux aménagements routiers et cyclables de la RN20 sont également interdits :

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

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

Les destinations non visées au, 1/ Les destinations et sous-destinations interdites, sont autorisées.

# 1/ ZONES URBAINES : UR4

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

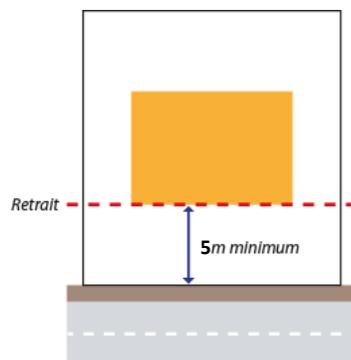
### 1

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les nouvelles constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Toutefois, lorsque figure sur le plan de zonage un symbole « marge de retrait », les constructions doivent obligatoirement respecter un recul de 5 minimum depuis la marge de retrait identifiée sur le document graphique. Cette marge de retrait s'applique notamment conformément au plan directeur de la RN20.

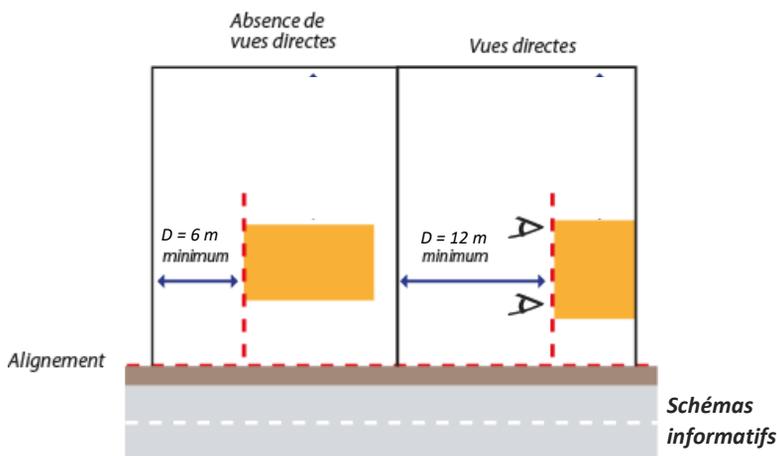


#### 2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les nouvelles constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de la limite de fond de terrain.

La règle minimum de retrait est de :

- 6 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues ;
- 12 m en cas d'ouvertures créant des vues.



En cas de limites séparatives latérales et/ou de limites de fond de terrain correspondant avec une limite de zones pavillonnaires (UR1, UR2, UR3) la règle minimum de retrait est de 12 m.

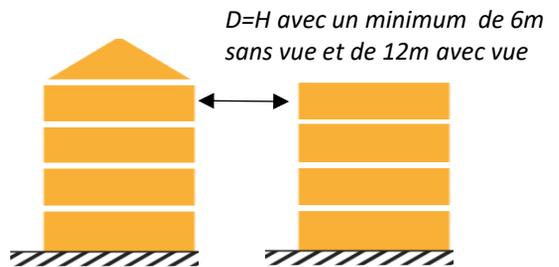
# 1/ ZONES URBAINES : UR4

1

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis-à-vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimum de **12 mètres** en cas d'ouverture créant des vues et de **6 mètres** sans vue.



Schémas informatifs

### 4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

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

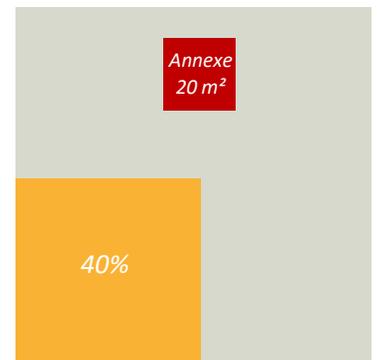


Schéma informatif

### 5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- **12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage ou attiques, soit R+3+C ou R+3**, le long de la RN20

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- **9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage ou attiques, soit R+2 ou R+2+C**, dans une bande de 20 mètres calculée depuis l'alignement de la rue des jardins

# 1/ ZONES URBAINES : UR4

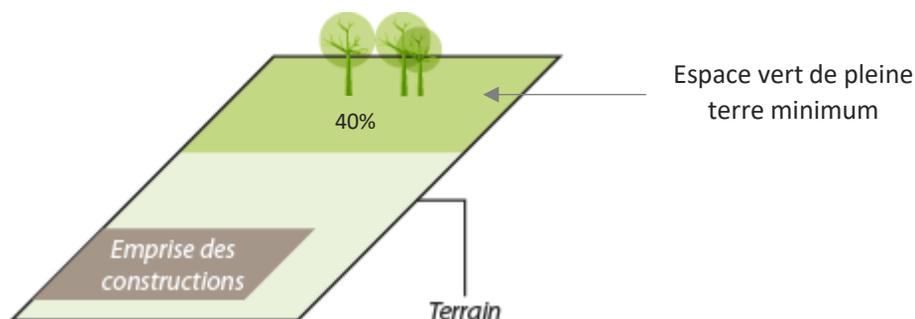
## 2

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

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

Une part de **40 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

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

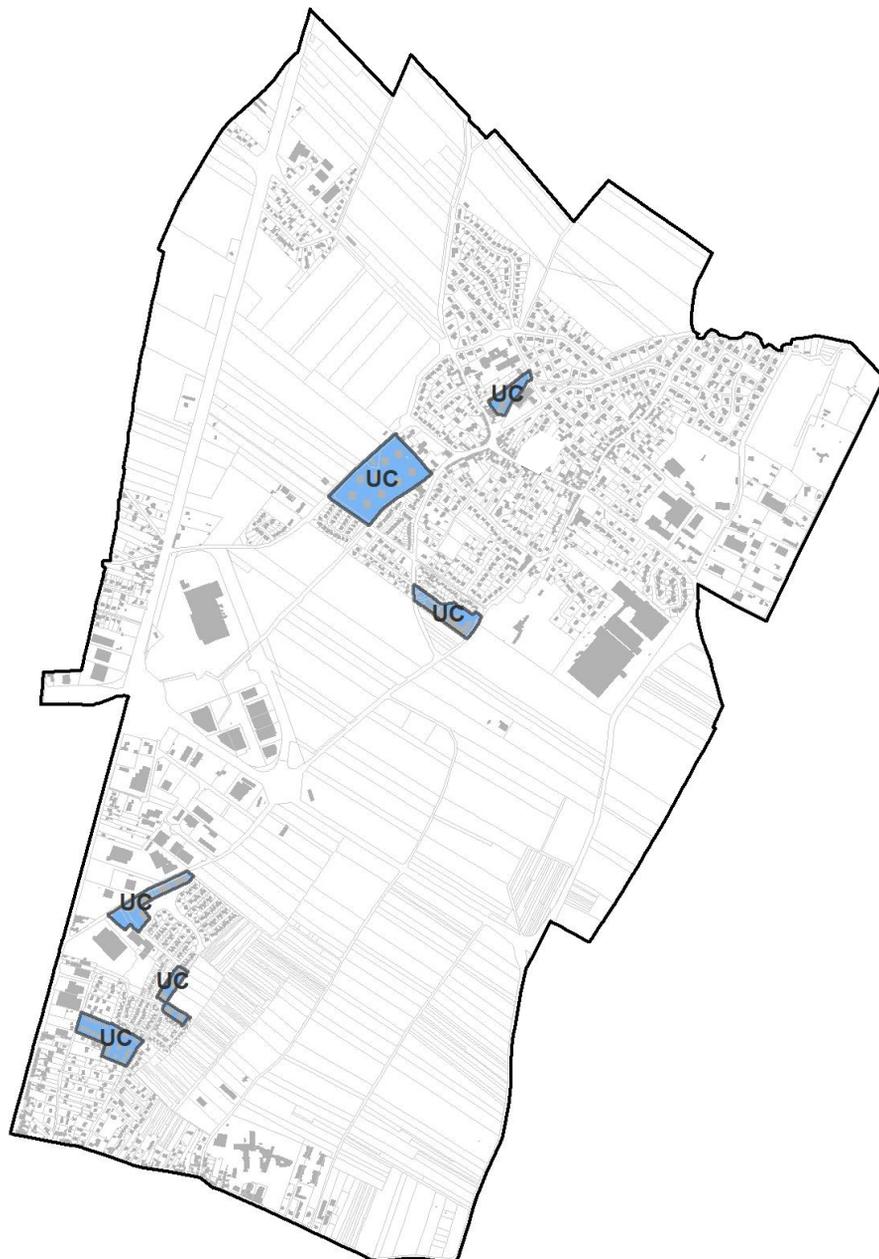


*Schéma informatif*

# 1/ ZONES URBAINES : UC

## PRÉSENTATION

Le **secteur UC** délimite les quartiers d'habitations constitués sous forme de résidences collectives.



# 1/ ZONES URBAINES : UC

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

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

#### 1/ Les destinations et sous-destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de restauration ; de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- l'hébergement touristique ; hôtel ; cinéma ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- d'industrie ; d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- salles d'art et de spectacles ; équipements sportifs ; autres équipements recevant du public ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

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

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

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.
- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

# 1/ ZONES URBAINES : UC

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la voie avec une distance minimum de 8 mètres.

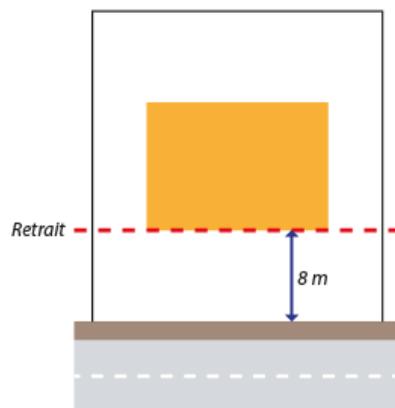


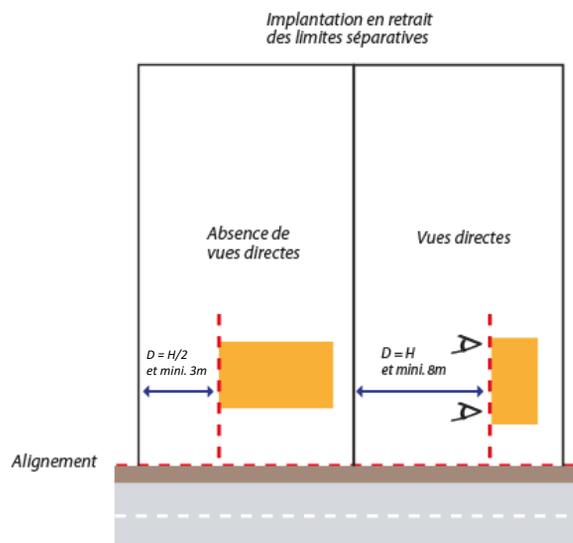
Schéma informatif

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions doit être au moins égal à :

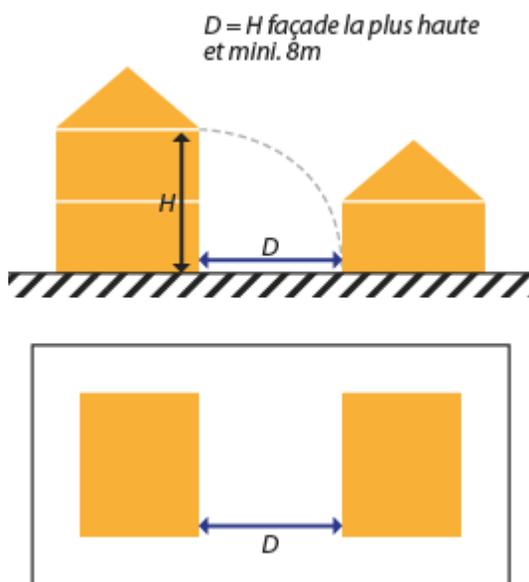
- La hauteur de la construction ( $L=H$ ) mesurée à l'égout du toit avec une distance minimum de **8 mètres**, en cas d'ouvertures créant des vues ;
- La moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ) mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **3 mètres**, en cas d'absence d'ouvertures créant des vues.



Schémas informatifs

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

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis-à-vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimum de **8 mètres**.



*Schémas informatifs*

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

# 1/ ZONES URBAINES : UC

## 1

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 5%.

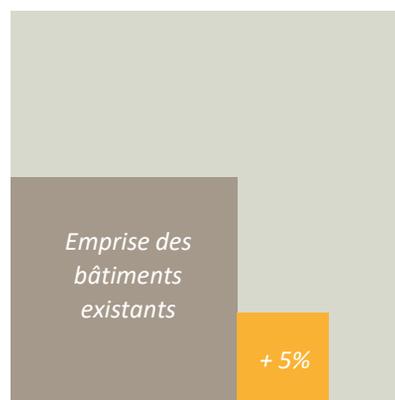


Schéma informatif

#### 5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante (égout et faîtage) à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX).

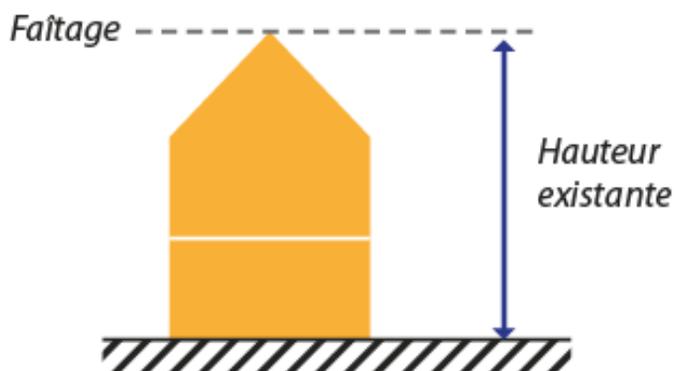


Schéma informatif

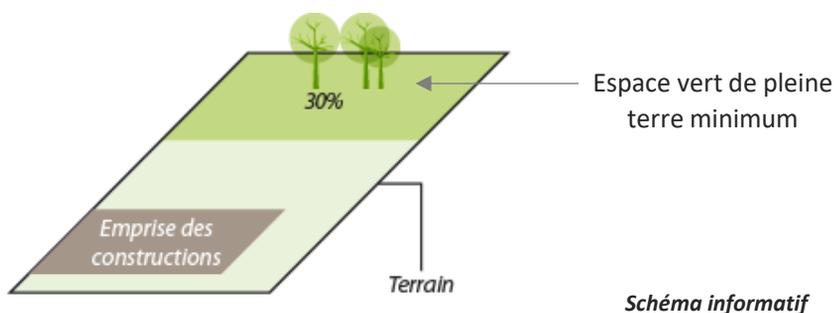
# 1/ ZONES URBAINES : UC

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

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Chaque abattage d'arbre à moyen ou grand développement existant doit être compensé par la plantation d'un arbre à développement équivalent.

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

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

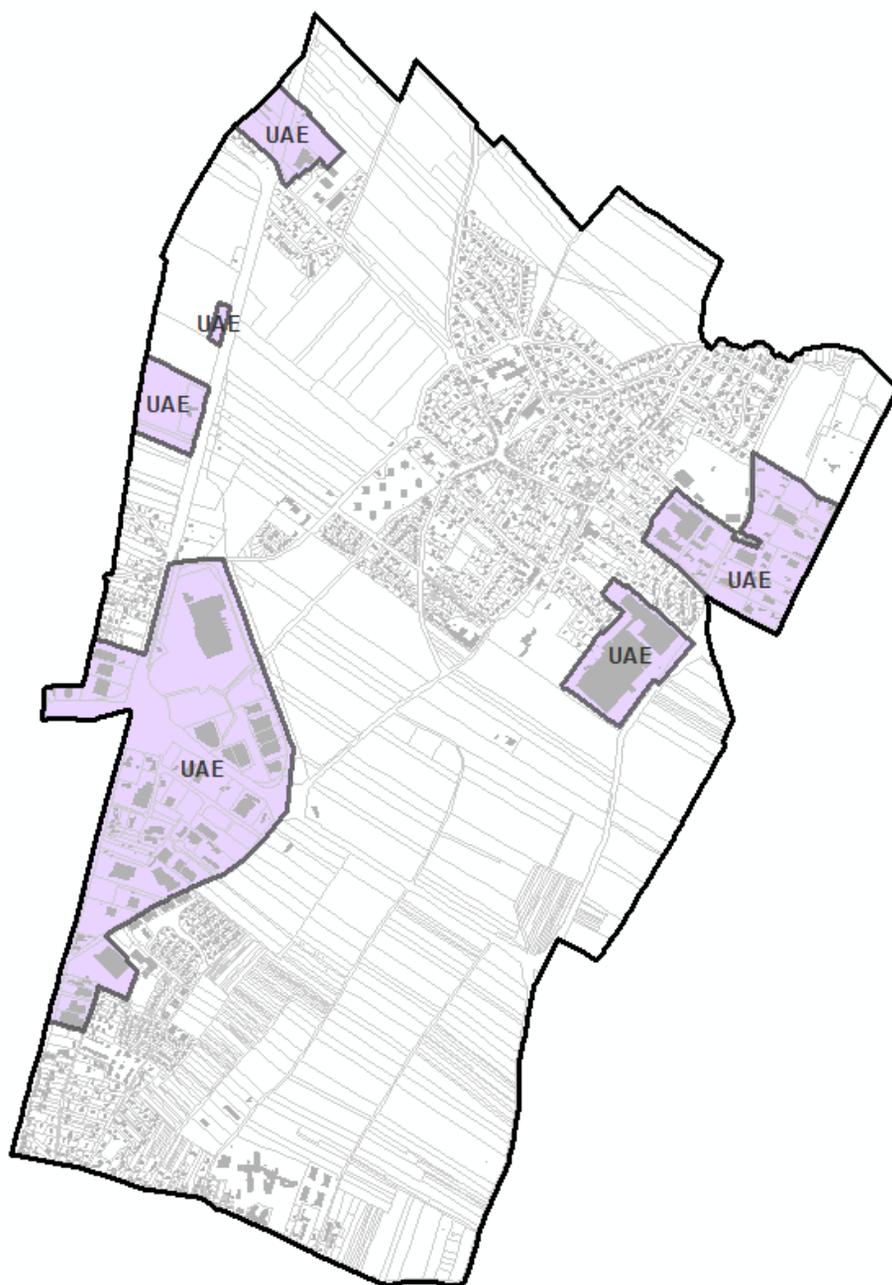


Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier des aménagements perméables pour les espaces libres de toute construction.

# 1/ ZONES URBAINES : UAE

## PRÉSENTATION

La zone UAE correspond aux zones d'activités économiques. Les règles mises en place ont pour objectif de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site.



# 1/ ZONES URBAINES : UAE

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

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

#### 1/ Les destinations et sous-destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de logements à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'hébergement ;
- d'hébergement touristique ;
- hôtel ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- centre de congrès et d'exposition ;
- salles d'art et de spectacles ;
- autres équipements recevant du public ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme ainsi que les résidences mobiles de loisirs définies dans l'article R111-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Le camping défini dans l'article R111-34 du Code de l'urbanisme ;
- Les caravanes définies dans l'article R111-47 du Code de l'urbanisme .

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à destination de logement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à destination de logement dans le cas où ils sont nécessaires au fonctionnement des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol), liés ou nécessaires à l'aménagement de la RN 20 - aménagement du carrefour de la route de Chasse.

# 1/ ZONES URBAINES : UAE

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

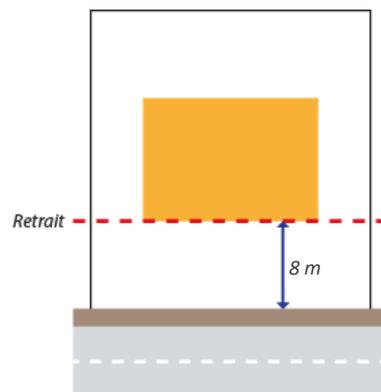
### 1

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de **8 mètres**.

Toutefois, lorsque figure sur le plan de zonage un symbole « marge de retrait », les constructions doivent obligatoirement respecter le recul identifié sur le document graphique. Cette marge de retrait s'applique notamment conformément au plan directeur de la RN 20.



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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives latérales avec un minimum de **5 mètres**.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de **5 mètres**.

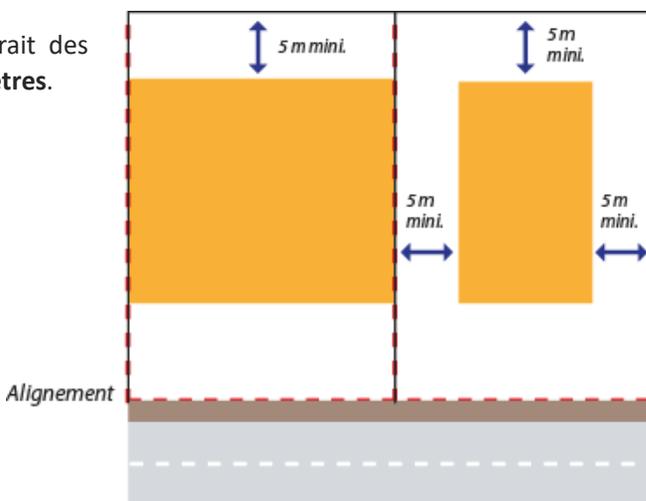


Schéma informatif

# 1/ ZONES URBAINES : UAE

1

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

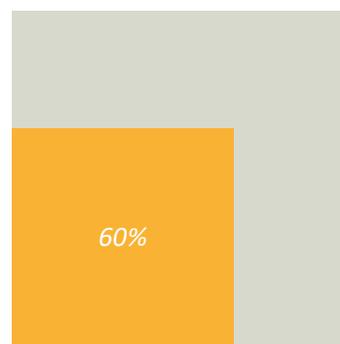
### 3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Non réglementé.

### 4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

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

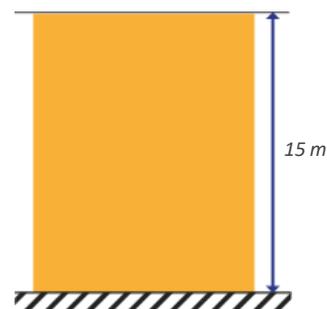
Schéma informatif



### 5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres** au point le plus haut.

Les édicules et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la construction ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.



# 1/ ZONES URBAINES : UAE

## 2

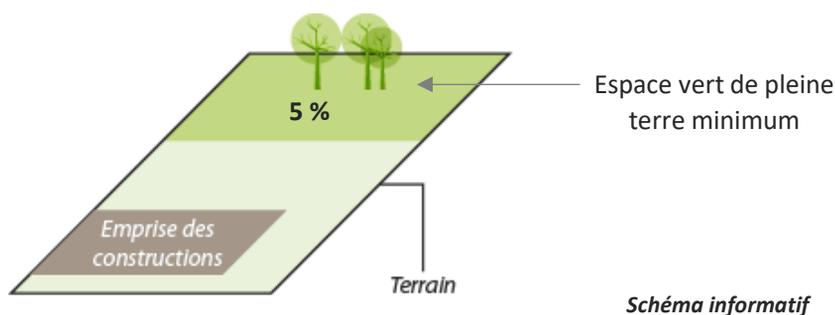
### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Chaque abattage d'arbre à moyen ou grand développement existant doit être compensé par la plantation d'un arbre à développement équivalent.

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

Tout projet doit respecter en plus les dispositions suivantes :

- **20 % minimum** de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope (CBS).
- Dont, une part de **5 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.



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

Le stationnement en evergreen correspond à un coefficient de biotope de 0,3.

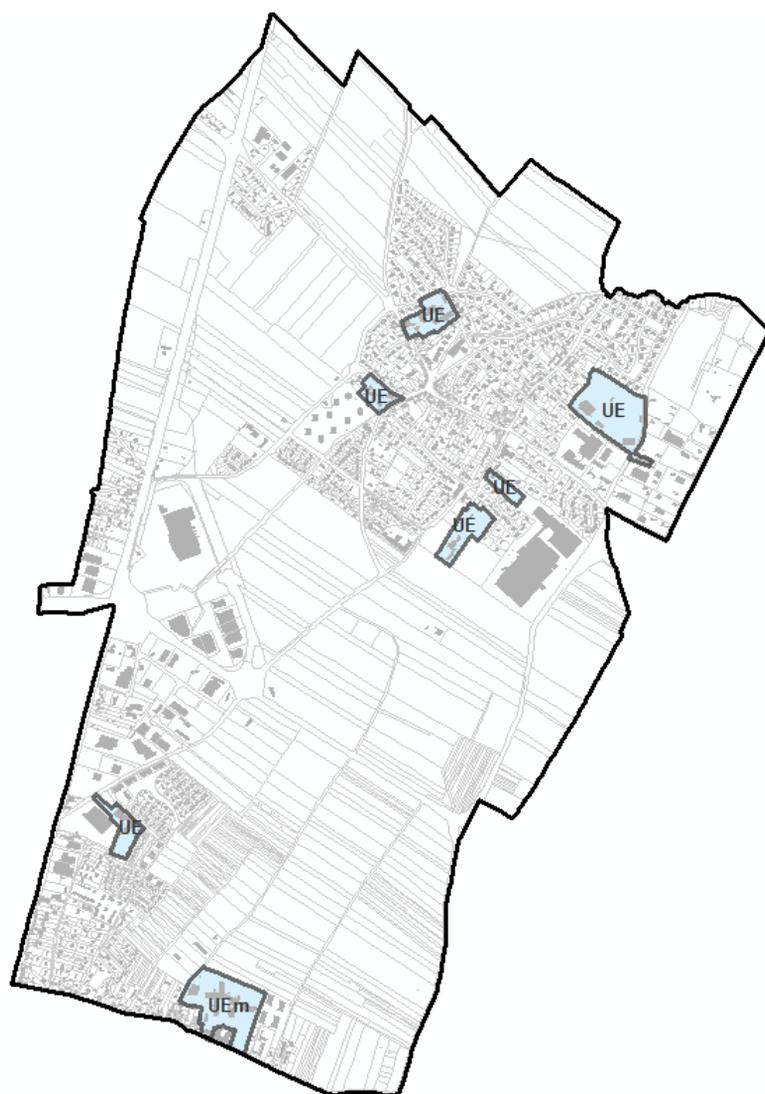
Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

# 1/ ZONES URBAINES : UE

## PRÉSENTATION

La zone UE regroupe les grands espaces supports d'équipements publics maîtrisés en partie par la Ville. Les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution.

Elle est composée d'un sous-secteur UEm qui correspond à l'hôpital des Magnolias.



# 1/ ZONES URBAINES : UE

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

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

#### 1/ Les destinations et sous-destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de logements à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'hébergement à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'artisanat et commerce de détail ; de restauration ; de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- l'hébergement touristique ; hôtel ; cinéma ;
- cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- d'industrie ; d'entrepôt ;
- de bureau ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

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

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

Sont autorisées sous conditions :

- En toute zone, les constructions à destination de logement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.
- L'hébergement est autorisé uniquement dans le sous-secteur UEm.

# 1/ ZONES URBAINES : UE

## CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 1

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

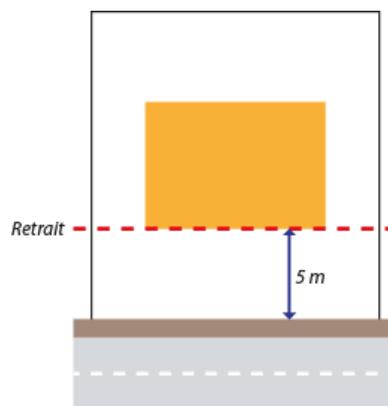


Schéma informatif

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (latérales et fond de terrain) avec un minimum de **5 mètres**.

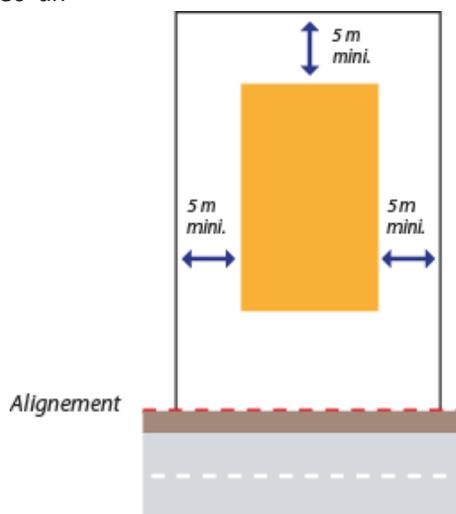


Schéma informatif

# 1/ ZONES URBAINES : UE

1

## VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Non réglementé.

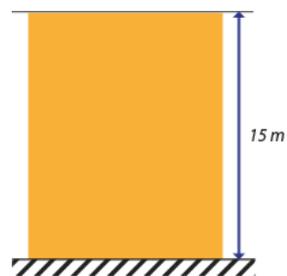
### 4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

### 5/ La hauteur des constructions :

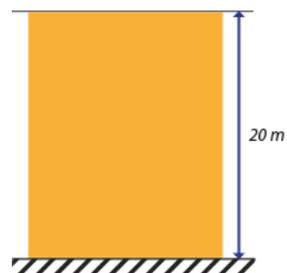
- **UE**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres** au point le plus haut.



- **UEm**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **20 mètres** au point le plus haut.



# 1/ ZONES URBAINES : UE

## 2

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

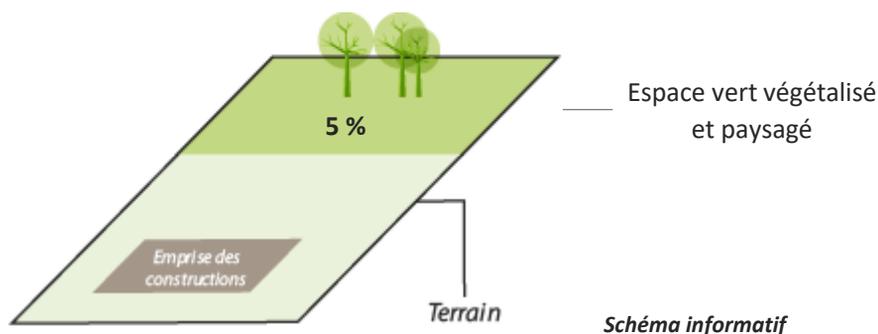
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants. Chaque abattage d'arbre à moyen ou grand développement existant doit être compensé par la plantation d'un arbre à développement équivalent.

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

Les espaces libres de toutes constructions doivent être végétalisés et traités de manière paysagée.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Une part de **5 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.



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

# 2.

## LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

*A, espace agricole*  
*Aj, jardins familiaux*  
*As, serres agricoles*

*N, naturelle*  
*Nl, espace vert à vocation de loisirs*

**STECAL :**  
*Nm, abris pour animaux (parc avec éco pâturage)*  
*Ng, gens du voyage*

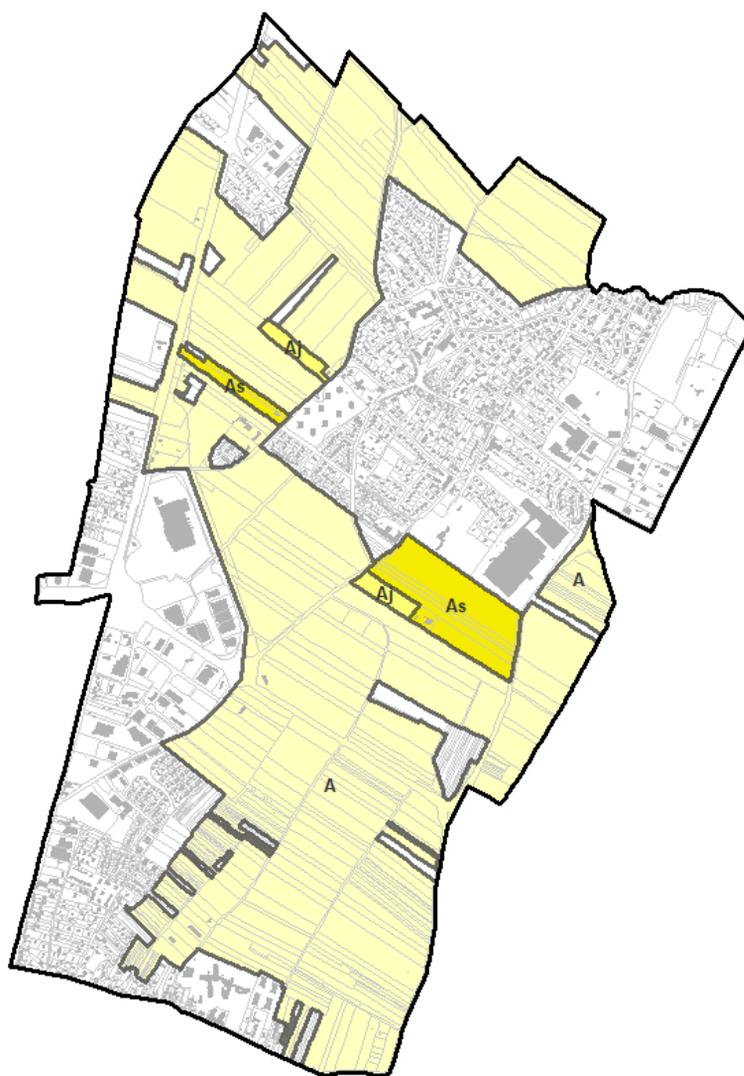
## 2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

### PRÉSENTATION

**La zone A** correspond aux espaces agricoles cultivés de la plaine. L'objectif du règlement est de préserver ces espaces et leur rôle dans le paysage.

**Les secteurs Aj** correspondent aux jardins familiaux.

**Les secteurs As** correspondent aux serres agricoles.



## 2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

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

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

##### 1/ Les destinations et sous-destinations interdites :

- **Zone A et As** : l'ensemble des destinations et sous-destinations sont interdites, à l'exception des destinations et sous-destinations autorisées visées au 2/ ci-après.
- **Zone Aj** : l'ensemble des destinations et sous-destinations sont interdites, à l'exception des destinations et sous-destinations autorisées visées au 2/ ci-après.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme, ainsi que les résidences mobiles de loisirs définies dans l'article R111-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Le camping défini dans l'article R111-34 du Code de l'urbanisme ;
- Les caravanes définies dans l'article R111-47 du Code de l'urbanisme .

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

Sont autorisés sous conditions :

###### • **Zone A et As :**

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à l'activité agricole.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur laquelle ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les bassins de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales liées aux projets d'infrastructures routières et agricoles.
- Les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol), liés ou nécessaires à l'aménagement de la RN 20 - aménagement du carrefour de la route de Chasse.

- **Zone Aj** : Les constructions, ouvrages ou travaux à destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à l'activité agricole des jardins partagés ou familiaux. Aucune autre activité agricole ne peut être développée.

## 2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

### CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

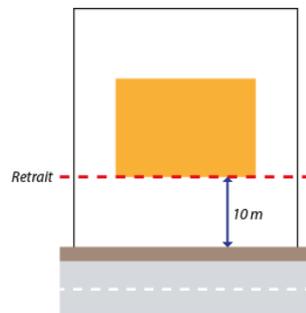
#### 1

#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **En zone A, As et Aj**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de **10 mètres**.



Schémas informatifs

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

- **En zone A et As**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de **5 mètres**.

- **En zone Aj**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de **1 mètre**.

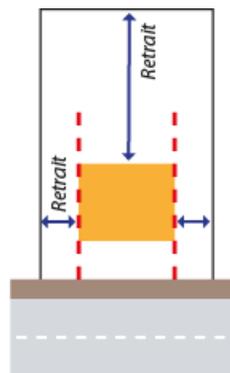


Schéma informatif

## 2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

### 1

#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- **En zone A, As et Aj**

Il n'est pas fixé de règle.

##### 4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

###### **En zone A**

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

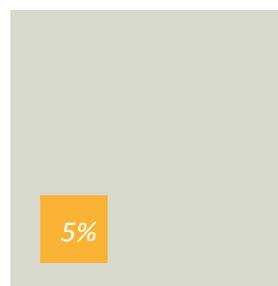
L'emprise maximale par bâtiment d'un seul tenant est fixée à 300 m<sup>2</sup>.

###### **En zone As**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol maximale.

###### **En zone Aj**

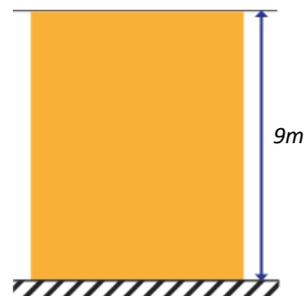
L'emprise maximale par bâtiment d'un seul tenant est fixée à 10 m<sup>2</sup>.



##### 5/ La hauteur des constructions :

- **En zone A et As**

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



- **En zone Aj**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 mètres au point le plus haut.



Schémas informatifs

## 2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

### PRÉSENTATION

**La zone N** regroupe les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. L'objectif du règlement est avant tout de préserver et de pérenniser ces espaces mais aussi de prendre en compte les constructions et activités existantes et d'encadrer les futures constructions.

Elle comporte 1 sous-secteur : **Nl** (espace vert à vocation de loisirs)

Aussi, 3 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été mis en place :

- **Nm**, abris pour animaux (parc avec éco pâturage)
- **Ng et Ng2**, gens du voyage



## 2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

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

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

##### 1/ Les destinations et sous-destinations interdites :

**Zone N, NI et Nm:** l'ensemble des destinations et sous-destinations sont interdites sauf celles visées au 2/ ci-après.

Par ailleurs, sont également interdits sauf en STECAL Ng et Ng2 :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme ainsi que les résidences mobiles de loisirs définies dans l'article R111-41 du Code de l'urbanisme) ;
- Le camping défini dans l'article R111-34 du Code de l'urbanisme ;
- Les caravanes définies dans l'article R111-47 du Code de l'urbanisme, sauf celles visées au 2/ ci-après.

##### **En STECAL Ng et Ng2:**

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

## 2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

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

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

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

Sont autorisés sous conditions :

- **Dans l'ensemble de la zone N :**

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage ;
- les constructions existantes **légalement édifiées** à la date d'approbation du présent règlement à destination de logement et les extensions de ces constructions dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- **Secteur NI :**

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à la création d'un parc paysager, de jardins partagés, etc ;
- les autres établissements recevant du public à condition d'être à destination d'un établissement dont la fonction est l'accueil du public pour organiser des activités de loisirs.

- **STECAL Nm :** les constructions nécessaires à l'activité agricole à condition d'être destinées à des abris pour animaux.

- **STECAL Ng :** les constructions à destination de logements dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et une hauteur maximale de 3 mètres.

- **STECAL Ng2 :**

- Les constructions à destination de logements dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et une hauteur maximale de 3 mètres.
- Les caravanes définies dans l'article R111-47 du Code de l'urbanisme sont autorisées dans la limite de 3 caravanes par unité foncière.

## 2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

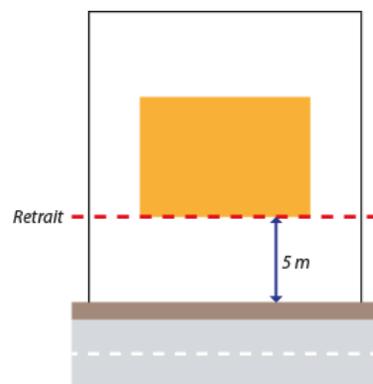
### CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

#### 1

#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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



Schémas informatifs

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum de **4 mètres**.

**Dans le secteur NI**, les constructions à destination d'activités agricoles doivent être implantées à plus de 50 mètres de la limite des zones d'habitat voisines.

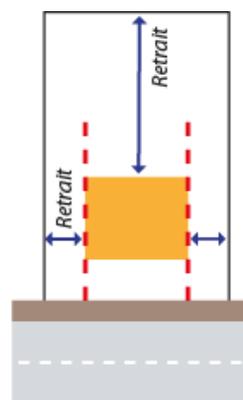


Schéma informatif

## 2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

### 1

#### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle.

##### 4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

- **En zone N**

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

Dans le cas de constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement :

- l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 20 m<sup>2</sup> au maximum.

- **Secteur NI :**

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

- **STECAL Nm :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **9 m<sup>2</sup>**.

- **STECAL Ng :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol par unité foncière.

- **STECAL Ng2 :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol par unité foncière.

## 2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

1

### VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 5/ La hauteur des constructions :

- **En zone N :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **3 mètres** à l'égout et **7m maximum** au faîtage.



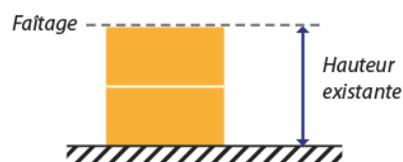
- **En zone STECAL Nm, Ng et Ng2 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **3 mètres**.



- **Secteur NI :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres**.



Schémas informatifs

## Les définitions

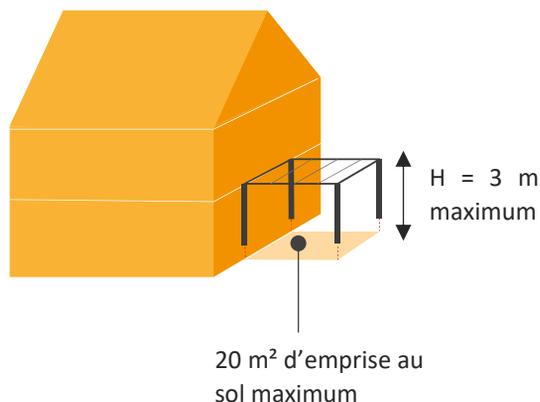
## DÉFINITIONS

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

### ***Abris légers :***

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 20 m<sup>2</sup> pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut. Il ne peut être réalisé qu'un abri carport par logement.

Les abris légers de type abris poubelles sont des structures fermées en partie ou sur la totalité de leurs faces et non couvertes. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 2 m<sup>2</sup> pour une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il ne peut être réalisé qu'un abri poubelles par unité foncière.



### ***Auvent :***

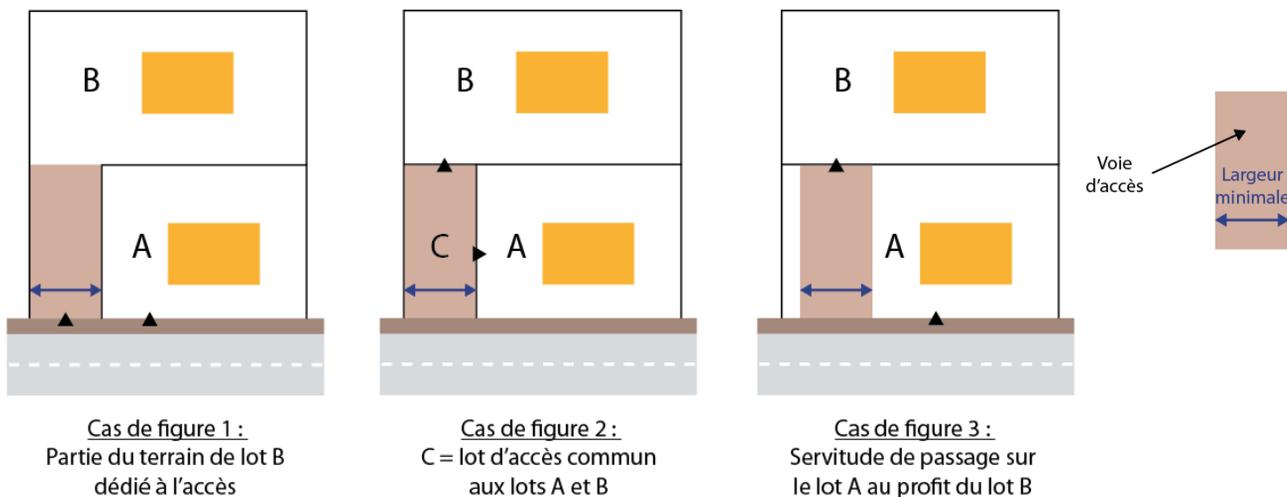
Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, au-dessus d'une baie, d'une boutique, etc.

### ***Accès et voie nouvelle :***

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

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

Une voie est constituée d'une chaussée et d'un ou des trottoir(s).



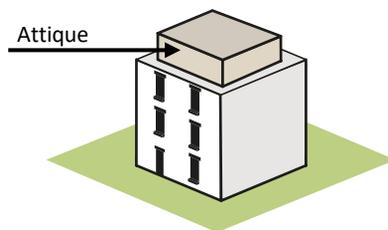
# DÉFINITIONS

## **Alignement par rapport aux voies :**

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

## **Attique :**

Est considéré comme un attique, le dernier niveau d'une construction, situé en retrait de 1 mètre minimum, sur les 4 côtés, par rapport à l'étage inférieur.

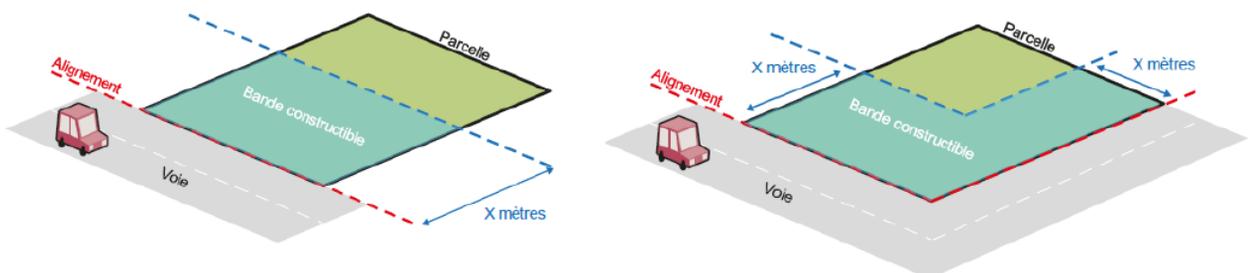


## **Bande constructible :**

La bande constructible correspond à la partie de l'unité foncière entre l'alignement et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement, en tous points, à ce dernier.

Dans le cadre du présent règlement, la bande constructible s'applique à partir de l'alignement existant à la date d'approbation du présent règlement ou de l'alignement projeté induit uniquement par un emplacement réservé institué pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.

Dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de deux voies, ou d'unités foncières desservies par plusieurs voies, la bande constructible se superpose.



*Schémas à caractère illustratif*

## DÉFINITIONS

### Caravanes :

Conformément à l'article R111-47 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Conformément à l'article R111-48 du Code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1. Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2. Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1. Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2. Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

# DÉFINITIONS

## Coefficient de biotope par surface (CBS) :

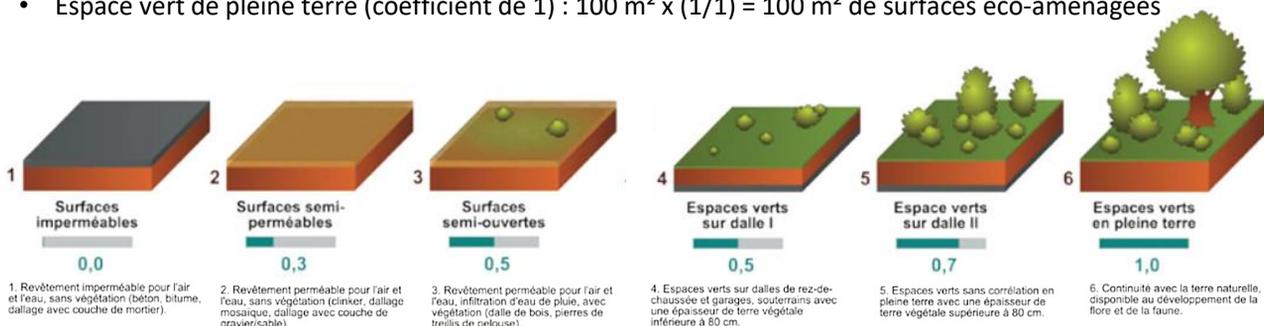
Valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction. Elle intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat.

La pondération attribuée à chaque nature de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre. Le coefficient de biotope par surface permet ainsi d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière considérée.

La nature des surfaces éco-aménagées, les pondérations correspondantes et la formule de calcul sont définies ci-après :

Exemples d'application d'un CBS fixé à 10 % de l'unité foncière sur une unité foncière de 1 000 m<sup>2</sup> = 100 m<sup>2</sup>

- Surface semi-ouverte ou sur dalle I (coefficient de 0,5) : 100 m<sup>2</sup> x (1/0,5) = 200 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménagées
- Espace vert sur dalle II (coefficient de 0,7) : 100 m<sup>2</sup> x (1/0,7) = 143 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménagées
- Espace vert de pleine terre (coefficient de 1) : 100 m<sup>2</sup> x (1/1) = 100 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménagées



## Construction annexe :

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

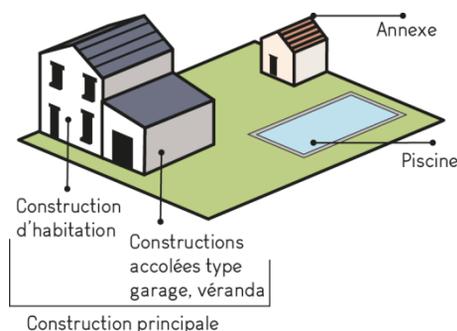
- doit être affectée à une fonction complémentaire de la construction principale (de type garage, abris, etc.) et ne peut constituer une nouvelle unité d'habitation,
- non contiguë à une construction principale,
- une superficie de 20 m<sup>2</sup> maximum et une hauteur de 3 m maximum.

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, et respecte les mêmes règles que la construction.

Les piscines ne sont pas considérées comme des constructions annexes.

Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une extension.

Toute construction dépassant la superficie de 20 m<sup>2</sup> et la hauteur maximale de 3 m définies pour les constructions annexes, est considérée par le présent règlement comme une construction principale.



## DÉFINITIONS

### Construction principale

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal. Il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les piscines, etc.

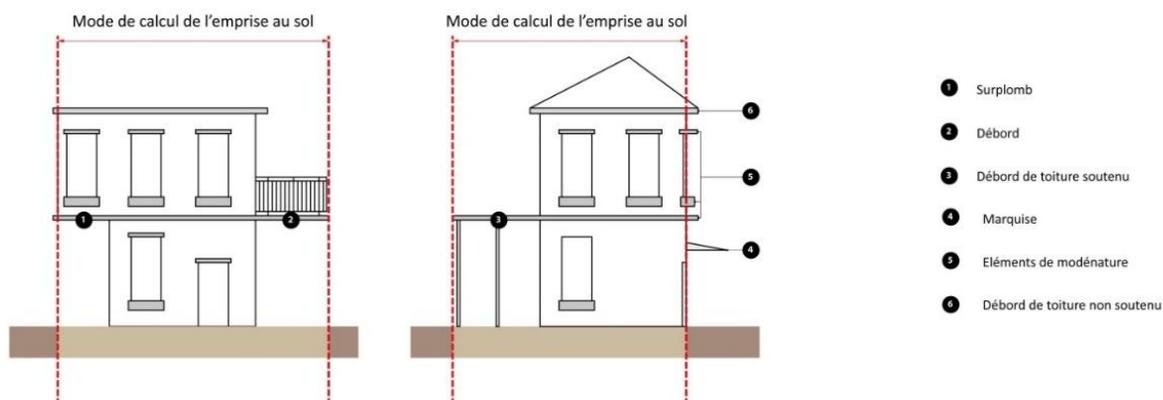
### Clôture :

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite séparative du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

### Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments (voir croquis). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations tels que terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines.

Les bassins des piscines découvertes ainsi que les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel sont comptabilisés dans l'emprise au sol.



### Espace Boisé Classé :

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

## DÉFINITIONS

### Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Espaces de pleine terre :

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

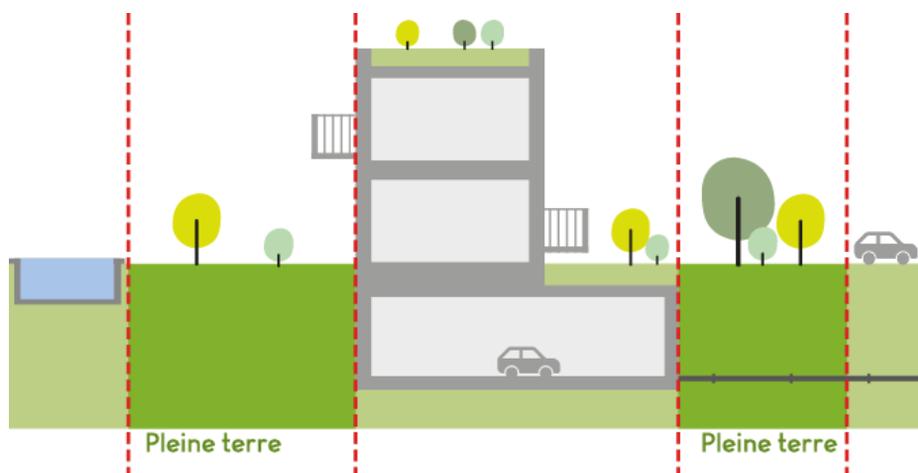
Il constitue un espace écologique qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales, la production de biomasse végétale, le support de développement de la flore.

Cet espace ne dispose d'aucun traitement de sol, y compris revêtement perméable (gravillons, etc.). Sont uniquement admis le passage éventuel de réseaux souterrains (électricité, téléphone, eaux, gaz...). N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les espaces situés sous les balcons dont la sous-face est mesurée à moins de 3 mètres du niveau du terrain,
- les piscines,
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.

L'espace situé au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être qualifié d'espace vert de pleine terre.

Le confortement de carrières en sous-sol ne fait pas perdre la qualité de pleine terre aux terrains situés au-dessus.



Lorsque l'unité foncière est partiellement atteinte par un emplacement réservé, la surface de l'unité foncière de référence pour le calcul du coefficient de pleine terre est celle déduction faite de la superficie de l'emplacement réservé.

## DÉFINITIONS

### **Façade :**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

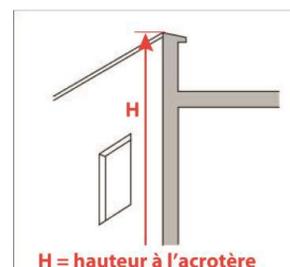
### **Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

### **Hauteur à l'acrotère :**

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

Hauteur mesurée au point le plus haut de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



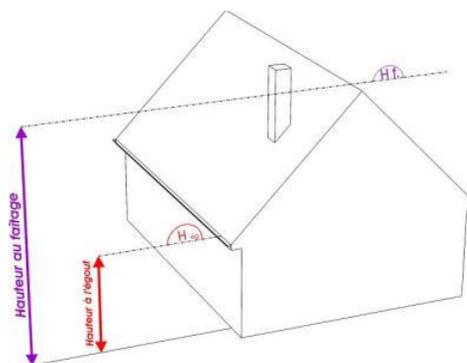
### **Hauteur au faîtage :**

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel : cheminées exclues.

### **Hauteur à l'égout :**

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

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



### **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**

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

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

# DÉFINITIONS

## Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

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

Elles se composent :

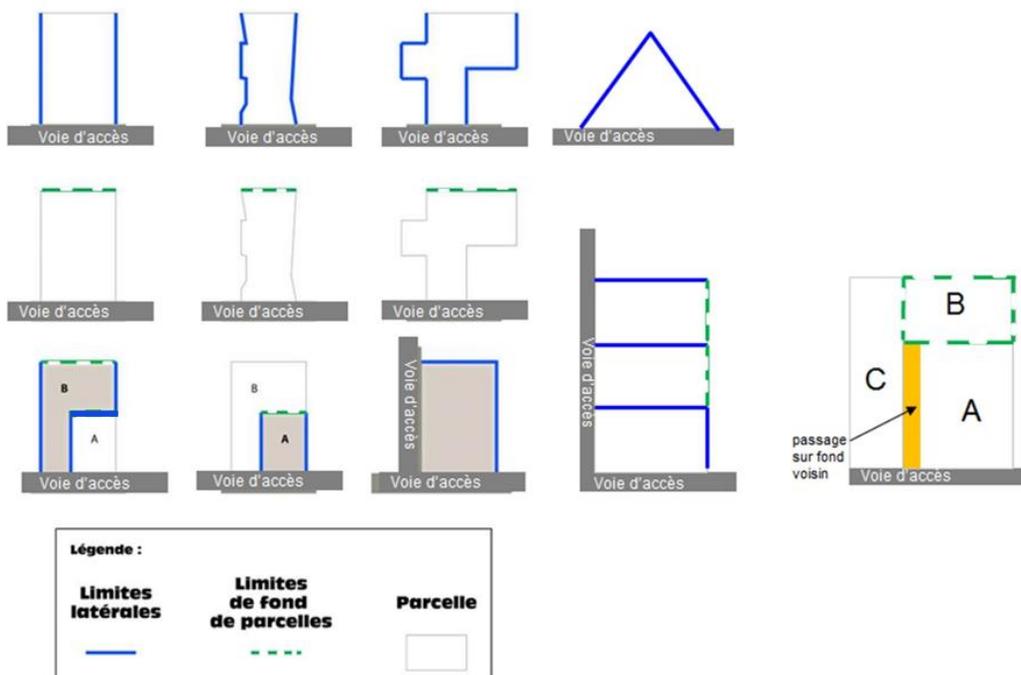
- des limites séparatives latérales :

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

- des limites séparatives de fond de parcelle :

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

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



## DÉFINITIONS

### **Marquise :**

Auvent vitré au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai...

### **Modénature :**

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

### **Notion d'ouvertures créant des vues :**

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

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux);
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 de hauteur par rapport au terrain naturel.

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

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

## DÉFINITIONS

### Perron :

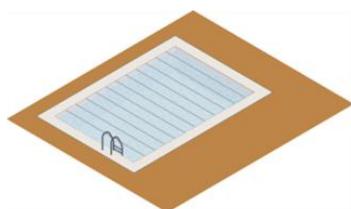
Ensemble de marches extérieures à un bâtiment, donnant accès à un palier sur lequel ouvrent une ou plusieurs portes d'entrée. Selon la forme des marches, on distingue le perron carré (marches droites), les perrons à degrés rectangulaires, adoucis, cintrés, à double repos, en fer-à-cheval, etc.

### Piscine :

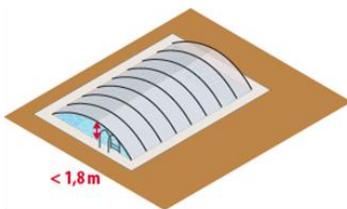
Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi/spa et piscine hors-sol. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur, au point le plus haut, inférieure à 1,80 mètre.

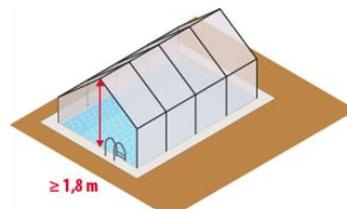
Une piscine couverte est considérée comme une construction principale lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte



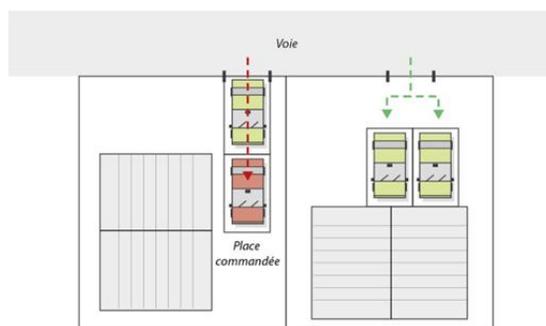
Piscine non couverte



Piscine couverte

### Place commandée :

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



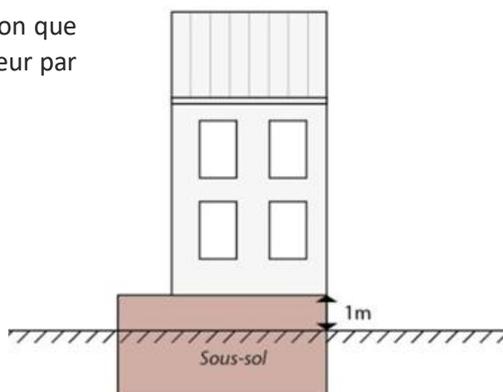
### Saillie :

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

## DÉFINITIONS

### Sous-sol :

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



### Surélévation :

Construction rapportée après coup, en superstructure au-dessus d'une autre.

### Surface de plancher :

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

## DÉFINITIONS

### **Trémie :**

Vide réservé dans un plancher, pour le passage d'un escalier, d'un ascenseur, ou pour établir une trappe d'accès, un conduit de fumée, etc.

### **Terrain naturel :**

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

### **Travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement :**

Sont considérés comme travaux :

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

### **Travaux d'amélioration de l'habitat existant :**

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

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

### **Unité foncière :**

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

## Les annexes

## ANNEXES

### LISTE DES ESPÈCES CATALOGUÉES INVASIVES

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
Flore	<i>Acer negundo</i>	Erable frêne
	<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante, faux-vernis du Japon
	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'Armoise
	<i>Aster lanceolatus</i> , <i>Aster laevis</i> , <i>Aster novae-angliae</i> , <i>Aster novi-belgii</i>	Aster lancéolé (et espèces proches ou hybrides)
	<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère
	<i>Berteroa incana</i>	Alysson blanc
	<i>Bidens connata</i>	Bident à feuilles connées
	<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuillé, bident à fruits noirs
	<i>Buddleja davidii</i>	Arbre à papillon, buddleja
	<i>Cabomba caroliniana</i>	Cabomba de Caroline, éventail de Caroline
	<i>Chenopodium ambrosioides</i>	Chénopode fausse-ambroisie
	<i>Conyza bonariensis</i>	Vergerette d'Argentine
	<i>Conyza canadensis</i>	Vergerette du Canada
	<i>Conyza sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra
	<i>Cyperus esculentus</i>	Souchet comestible
	<i>Cyperus eragrostis</i>	Souchet vigoureux
	<i>Egeria densa</i>	Elodée dense
	<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites
	<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
	<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour
	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
	<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap
	<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya
	<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs
	<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon
	<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule
	<i>Lindernia dubia</i>	Lindernie fausse-gratiolle
	<i>Lonicera japonica</i>	Chèvrefeuille du Japon
	<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs
	<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie
	<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle aquatique
	<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuel
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-Vierge	
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon	
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline	
<i>Reynoutria x bohemica</i>	Renouée de Bohême	

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia
	<i>Senecio inaequidens</i>	Sénéçon du Cap
	<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada
	<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre
	<i>Sporobolus indicus</i>	Sporobole fertile
	<i>Symphitum asperum</i>	Consoude hérissée
	<i>Xanthium strumarium</i>	Lampourde glouteron
Mammifères	<i>Myocastor coypus</i>	Ragondin, lièvre des marais
	<i>Ondatra zibethicus</i>	Rat musqué
	<i>Nyctereutes procyonoides</i>	Chien viverrin
	<i>Neovison vison</i>	Vison d'Amérique
	<i>Procyon lotor</i>	Raton-Laveur
Oiseaux	<i>Branta canadensis</i>	Bernache du Canada
	<i>Threskiornis aethiopicus</i>	Ibis sacré
Reptiles & Amphi-biens	<i>Trachemys scripta sp</i>	Tortue de Floride ou Trachémyde écrite
	<i>Lithobates castebianus</i>	Grenouille taureau
Poissons	<i>Aneirus nebulosus</i>	Barbotte brune
	<i>Carassius carassius</i>	Carassin commun
	<i>Carassius gibelio</i>	Carassin argenté
	<i>Carassius auratus</i>	Carassin doré
	<i>Cyprinus carpio</i>	Carpe commune
	<i>Gambusia holbrooki</i>	Gambusie
	<i>Gymnocephalus cernuus</i>	Grémille
	<i>Hypophthalmichthys molitrix</i>	Carpe argentée, Amour argenté
	<i>Ictalurus melas</i>	Poisson-chat
	<i>Lepomis gibbosus</i>	Perche soleil
	<i>Leuciscus idus</i>	Gardon rouge, ide mélanote
	<i>Micropterus salmoides</i>	Black-bass à grande bouche
	<i>Oconrhynechus mykiss</i>	Truite Arc-en-ciel
	<i>Pseudorasbora parva</i>	Pseudorasbora
	<i>Salvelinus fontinalis</i>	L'omble de fontaine, Saumon de fontaine
	<i>Sander lucioperca</i>	Sandre
<i>Silurus glanis</i>	Silure glane	
Décapodes	<i>Astacus leptodactylus</i>	Ecrevisse à pattes grêles
	<i>Atyaephyra desmaresti</i>	Crevette palomète
	<i>Orconectes limosus</i>	Ecrevisse américaine
	<i>Pacifastacus leniusculus</i>	Ecrevisse de Californie ou Ecrevisse Signal
	<i>Procambarus clarkii</i>	Ecrevisse de Louisiane
Insectes	<i>Cacyreus marshalli</i>	Brun des pélargoniums
	<i>Cameraria ohridella</i>	Mineuse du Marronnier d'Inde

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	<i>Frankliniella occidentalis</i>	Thrips californien
	<i>Harmonia axyridis</i>	Coccinelle multicolore
	<i>Leptoglossus occidentalis</i>	
	<i>Metcalfa pruinosa</i>	Flatide pruineux
	<i>Scaphoideus titanus</i>	Cicadelle de la flavescence dorée
	<i>Scolytus scolytus</i>	Scolyte de l'Orme
	<i>Stictocephala bisonia</i>	Cicadelle bison
	<i>Vespa velutina nigrithorax</i>	Frelon asiatique
Arachnide	<i>Varroa destructor</i>	Varroa
Bryozoaire	<i>Pectinatella magnifica</i>	Pectinatelle d'eau douce, Pectinatelle magnifique
Cnidaires	<i>Cordylophora caspia</i>	
	<i>Craspedacusta sowerbyi</i>	
Turbellariés	<i>Dendrocoelum romanodanubiale</i>	
	<i>Dugesia tigrina</i>	
Oligochètes	<i>Branchiura sowerbyi</i>	
Polychètes	<i>Hypania invalida</i>	
Gastéropodes	<i>Physa acuta</i>	
	<i>Potamopyrgus antipodarum</i>	
Bivalves	<i>Anodonta cellensis</i>	
	<i>Anodonta woodiana</i>	
	<i>Corbicula fluminea</i>	
	<i>Dreissena polymorpha</i>	
Amphipodes	<i>Dikerogammarus haemobaphes</i>	
	<i>Dikerogammarus villosus</i>	
	<i>Echinogammarus berilloni</i>	
	<i>Echinogammarus ischnus</i>	
	<i>Gammarus roeselii</i>	
	<i>Gammarus tigrinus</i>	
Isopodes	<i>Asellus aquaticus</i>	
	<i>Proasellus coxalis</i>	
Diatomées	<i>Achnanthes catenata</i>	
	<i>Achnanthes subhudsonis</i>	
	<i>Diadlesmis confervacea</i>	
	<i>Encyonema triangulum</i>	
	<i>Eolimna comperei</i>	
	<i>Gomphoneis minuta</i>	
	<i>Navicula kotschyi</i>	
	<i>Reimeria uniseriata</i>	
Oomycètes	<i>Aphanomyces astaci</i>	Aphanomycose ou peste de l'écrevisse
	<i>Phytophthora alni</i>	Agent pathogène du

## ANNEXES

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
		Phytophthora de l'aulne
Champignons	<i>Nosema ceranae</i>	
	<i>Ophiostoma ulmi</i>	Agent pathogène de la Graphiose de l'orme
Bactéries	<i>Cylindrospermopsis raciborskii</i>	
	<i>Leptospira interrogans</i>	Agent pathogène de la Leptospirose

## ANNEXES

### LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISÉES

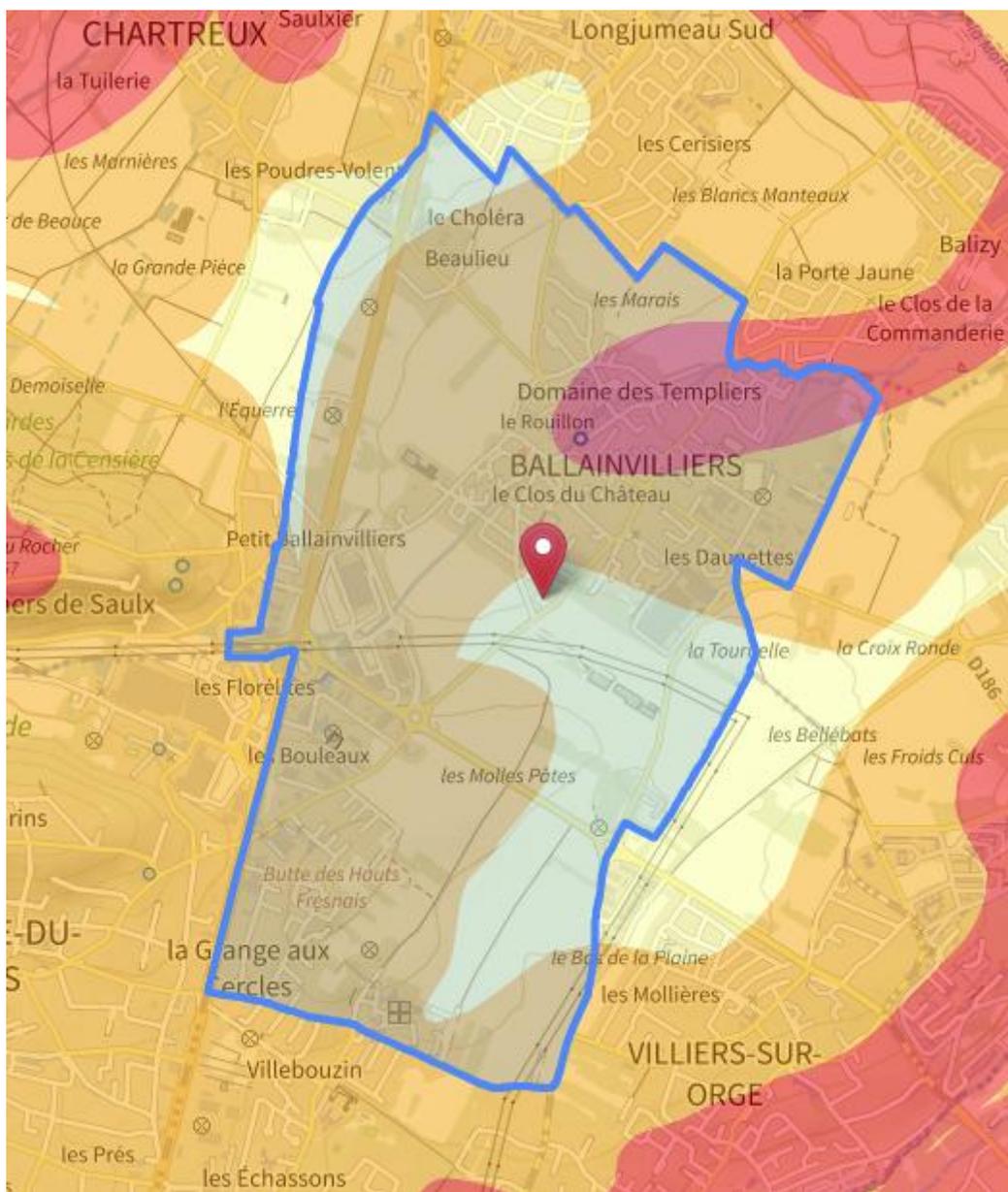
Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe ( <i>Ulex europaeus</i> )	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois ( <i>Amelanchier vulgaris</i> )	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaine ( <i>Frangula alnus</i> )	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buïs ( <i>Buxus sempervirens</i> )	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis ( <i>Ribes nigrum</i> )	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes ( <i>Prunus padus</i> )	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouillier sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette ( <i>Berberis vulgaris</i> )	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier ( <i>Rosa canina</i> )	1-3	Haie vive		x		
Framboisier ( <i>Rudus ideaus</i> )	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe ( <i>Euonymus europaeus</i> )	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun ( <i>Ribes rubrum</i> )	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs ( <i>Ribes sanguineum</i> )	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun ( <i>Ilex aquifolium</i> )	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If ( <i>Taxus baccata</i> )	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin ( <i>Viburnum tinus</i> )	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun ( <i>Syringa vulgaris</i> )	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage ( <i>Rubus fruticosus</i> )	2-4	Haie vive		x		x
Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier ( <i>Corylus avellana</i> )	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs ( <i>Malus sargentii</i> )	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun ( <i>Pyrus communis</i> )	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux ( <i>Salix atrocinerea</i> )	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes ( <i>Salix aurita</i> )	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat ( <i>Philadelphus</i> )	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir ( <i>Sambucus nigra</i> )	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> )	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )	2-4	Haie vive, taillée		x		

## LISTE DES ESSENCES D'ARBRES PRECONISÉES

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )	8-10	X		X	
Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )	10-20	X	X		X
Amélanchier ( <i>Amelanchier canadensis</i> )	3-10			X	
Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )	4-10			X	
Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )	15-30		X		
Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescent</i> )	15-20		X		
Bouleau verruqueux ( <i>Betula pendula</i> )	15-20		X		
Charme commun ( <i>Carpinus betulus</i> )	10-25	X			
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	20-30	X			
Chêne sessile ( <i>Quercus petraea</i> )	20-40	X			
Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )	5-20		X		X
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	10-20	X	X		
Erable plane ( <i>Acer platanoides</i> )	15-30		X		
Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	15-35		X		
Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	15-35				
Hêtre vert ( <i>Fagus sylvatica</i> )	20-45	X			X
Merisier ( <i>Prunus avium</i> )	15-20	X	X	X	X
Cerisier à grappes ( <i>Prunus padus</i> )	10-15			X	
Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )	10-30				X
Orme champêtre ( <i>Ulmus minor</i> )	20-35				
Peuplier blanc ( <i>Populus alba</i> )	25-35				
Peuplier noir ( <i>Populus nigra</i> )	25-30				
Poirier sauvage ( <i>Pyrus pyraster</i> )	8-20		X	X	X
Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> )	6-15		X	X	
Robinier faux acacia ( <i>Robinia pseudocacia</i> )	10-30		X	X	
Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )	10-25m	X	X		
Saule fragile ( <i>Salix fragilis</i> )	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )	20-30m		X		
Tremble ( <i>Populus tremula</i> )	15-25m				

## ANNEXES

### RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Carte de retrait et gonflement des argiles - Source : BRGM



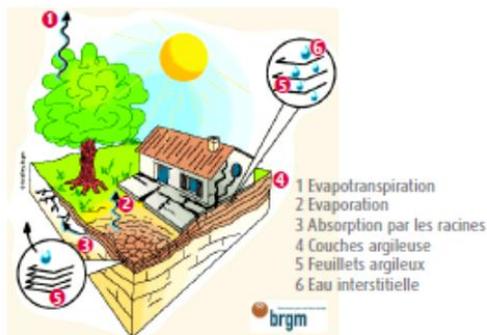
## ANNEXES

### RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

#### Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

##### ↳ Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

##### ↳ Des désordres aux constructions

###### Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

###### Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



##### ↳ Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

En région Ile-de-France :

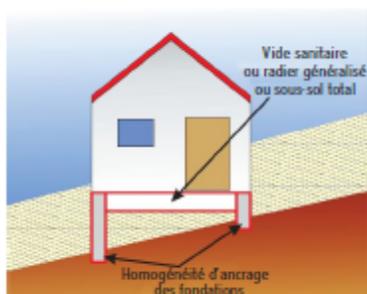
- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- source CGEDD, mai 2010

## RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

### Que faire si vous voulez...

#### construire



#### ➤ Précisez la nature du sol

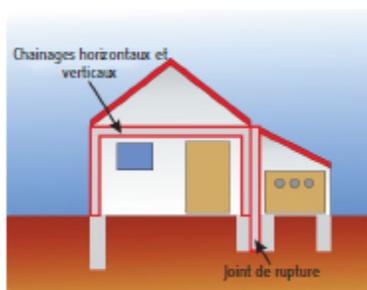
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

#### ➤ Réalisez des fondations appropriées

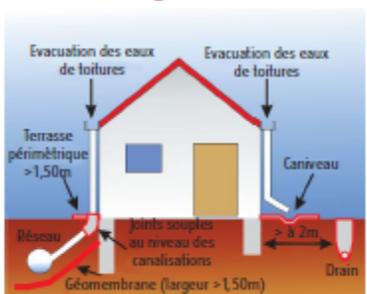
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



#### ➤ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

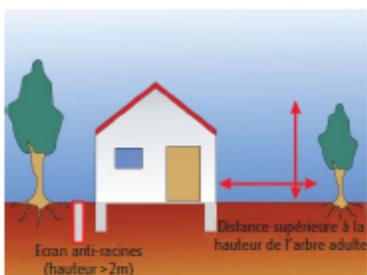
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

#### aménagement, rénover



#### ➤ Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



#### ➤ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

## ANNEXES

### DISPOSITIFS DE STOCKAGE ET INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

#### Stockage / infiltration / réutilisation à la parcelle

##### Objectifs :

Réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Stocker et infiltrer les volumes interceptés à la parcelle.

##### Principe :

Intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation, qui sera stocké dans une cuve, pour être infiltré ou re-utilisé.

##### Dimensions :

L'installation est dimensionnée pour une averse de période de retour 20 ans.

Le volume de la cuve est déterminé par :

$V(m^3) = \text{Surface au sol } (m^2) * 0.073$  ; par exemple, pour une habitation d'une surface au sol de  $100m^2$ , la cuve devra être d'environ  $7 m^3$ .

L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue.

