Département de l'Essonne

Commune de La Norville

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : REGLEMENT



Révision du Plan Local d'Urbanisme
Document arrêté le :
Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme, Environnement, Déplacements
23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.fr

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

SOMMAIRE

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES 3

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES 4
CHAPITRE 2 – RISQUES ET NUISANCES ET REGLES APPLICABLES 9
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER 11
CHAPITRE 4 – NORMES DE STATIONNEMENT 13
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA DESSERTE ET LES RESEAUX 19

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 23

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 24
CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 31
CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 41

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTÉGER 46

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 47
CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 51

ANNEXES 55

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de La Norville.

ARTICLE 2 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 3 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4

Les illustrations du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

ARTICLE 4 – MODALITÉS D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui rendent une construction plus conforme à des règles méconnues sont autorisés (jurisprudence « SEKLER »).

Pour l'application des distances par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol. De plus, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS AUTORIS2ES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.
En outre, les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, ou les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementales (articles L152-3 à L152-6-4 du CU) peuvent également faire l'objet de dérogations.

ARTICLE 6 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

ARTICLE 7 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 8– DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés en surplomb d'un fond voisin, conformément à l'article L. 113-5-1.-I. du code de la construction et de l'habitation : « Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure. »

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Cependant, le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres.

Afin de privilégier la respirabilité du bâti ancien et d'éviter les problèmes d'humidité, il est fortement recommandé de ne pas procéder à une isolation par l'extérieur des constructions en pierres apparentes.

ARTILCE 9 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Destination	Sous-destinations	Définition
Habitation	Logement	Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.
	Hébergement	L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Destination	Sous-destinations	Définition
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	L'artisanat et commerce de détail recouvrent les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. L'artisanat et commerce de détail recouvrent ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés…) et incluent l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries…) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure…).
	Restauration	La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective).
	Commerce de gros	Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels).
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »…
	Hôtels	Les hôtels recouvrent les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres héberge-ments touristiques	Les autres hébergements touristiques recouvrent les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Destination	Sous-destinations	Définition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
	Bureau	Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	Centre de congrès et d'exposition	Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	La cuisine dédiée à la vente en ligne recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

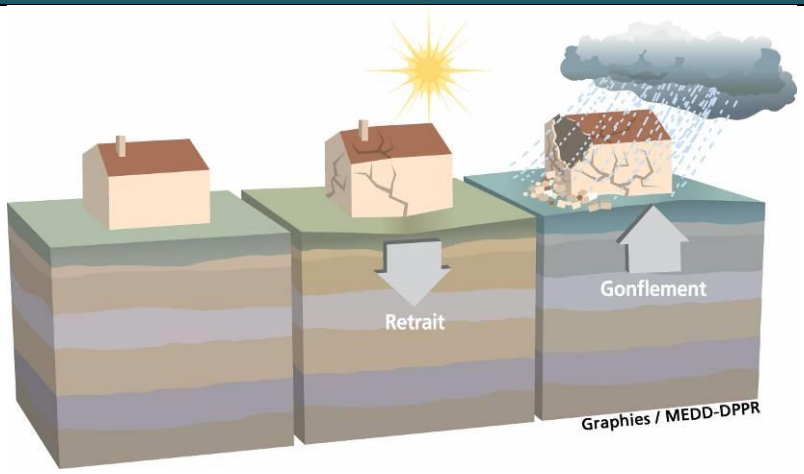
Destination	Sous-destinations	Définition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (RTE,…), les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration…), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Lieux de culte	Les lieux de culte recouvrent les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Equipements sportifs	Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Destination	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole	L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	• Exploitation forestière	L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

CHAPITRE 2 – RISQUES ET NUISANCES ET REGLES APPLICABLES

ARTICLE 1 - RISQUE NATUREL – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS



Source : http://www.nord.gouv.fr

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait- gonflement des sols argileux. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » présentée dans le rapport de présentation du présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe 9 du présent PLU (informations diverses, document « Construire en terrain argileux »).

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (R.132-3 à R.132-8) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.
Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).
- Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

ARTICLE 2 – RISQUES D'INONDATION

La commune a connu des inondations lors de fortes pluies avec ruissellement et coulées de boue. En outre, la commune fait état d'inondations notamment en limite de Saint-Germain-lès-Arpajon en lien avec l'Orge. Le risque inondation est également lié au phénomène de remontée de nappe.

Afin de limiter les risques d'inondation, la réalisation de caves et sous-sols est interdite sur l'ensemble du territoire communal.

Des feuillières calcaires sont potentiellement présentes sous l'espace bâti communal. Ces formations conditionnent l'écoulement naturel des eaux pluviales. Il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance de la localisation et du fonctionnement de ces feuillières afin de ne pas modifier l'écoulement naturel des eaux pluviales.

ARTICLE 3 – RISQUE LIE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune est en effet concernée par une canalisation de transport de gaz qui passe en limite communale nord-ouest.
La carte du tracé des canalisations de transport de matières dangereuses annexée au PLU matérialise et indique les distances de protection à prendre en compte, à savoir le maintien d'une distance de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE POUR LES CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments bâtis remarquables repérés sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont à ce titre soumis au respect des prescriptions suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite ;
- en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis remarquables protégés font l'objet de prescriptions, précisées ci-après. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituantes des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité de constructions existantes d'intérêt architectural ou patrimonial est refusé.

b) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

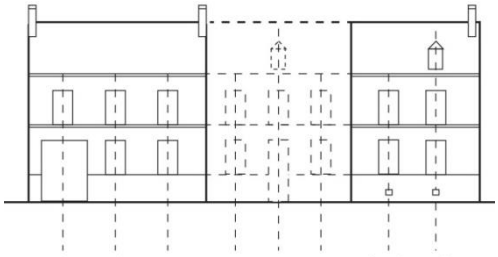
Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils feront l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade et seront implantés dans le plan de la toiture.
Les antennes, paraboles et éoliennes doivent être installées avec discrétion.

c) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord). Les matériaux de couverture utilisés seront identiques à l'existant.
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

d) Façade – Ouvertures


Rythmes horizontaux et verticaux de façades

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes…), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent…) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création d'ouverture, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.

e) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures…) seront conservées et si besoin, restaurées à l'identique.

f) Abords des éléments protégés

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

g) Exemptions

Les dispositions précédentes (a à h) ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

Les éléments constitutifs du cadre naturel et paysager repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés
- les espaces paysagers protégés
- les alignements d'arbres protégés
- les vues remarquables

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau ci-après.

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) Article L. 113-1 du CU	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L421-4 et R421-23g du code de l'urbanisme.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Catégories	Prescriptions
Espaces paysagers protégés (L.151- 23 du CU)	Ces secteurs à caractère paysager sont à préserver. Aucune nouvelle construction n'y sera admise, à l'exception des piscines et d'une annexe de moins de 25 m² par unité foncière (à partir de la date d'approbation du présent PLU).
Alignements d'arbres protégés (L.151-23 du CU)	Les arbres faisant partie d'un alignement protégé et matérialisé sur le plan de zonage ne pourront pas être supprimés (hors cas phytosanitaire avéré). Dans ce cas, pour un arbre arraché, il est exigé la plantation minimum d'un arbre de gabarit similaire et d'essences locales (cf. annexe des essences locales).
Vues remarquables (L.151-19 et 23 du CU)	Des vues remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage. Les constructions ou installations qui seraient de nature à porter atteinte à la conservation de ces perspectives remarquables sont interdites.

ARTICLE 3 - ZONES HUMIDES POTENTIELLES

Le territoire communal est concerné par des enveloppes d'alerte de zones humides potentielles de classe B identifiées par la DRIEAT. Dans ces zones, l'avis de la police de l'eau est requis, et les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau. La démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée dans le cas où le caractère humide est avéré.

ARTICLE 4 - PRESERVATION DES CHEMINEMENTS VOIES ET LIAISONS DOUCES

Les chemins, sentes et liaisons douces protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune.

CHAPITRE 4 – NORMES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

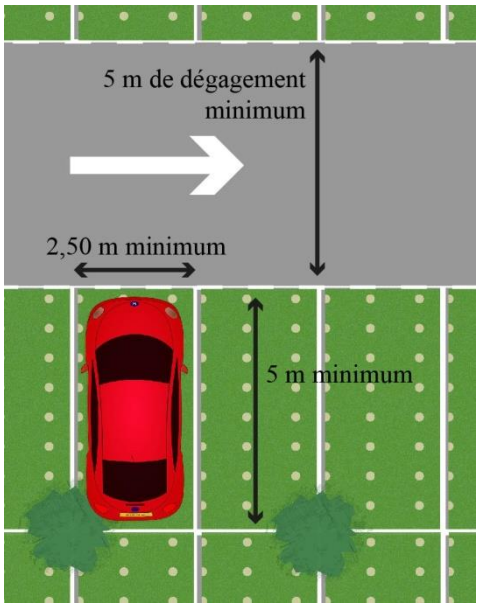
Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

En cas de présence de plusieurs destinations au sein d'une construction, les normes de stationnement seront respectées de manière cumulative pour chaque destination.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités applicables à tous les emplacements



Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum

A - Modalités applicables aux aires de stationnement collectives de 6 places ou plus

L'aménagement des parcs de stationnement doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public. Une aire de dégagement de 5 m minimum doit ainsi être prévue.

Ces parcs de stationnement devront être perméables sauf impossibilité technique justifiée.

Les établissements commerciaux et activités de service doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

B - Normes de stationnement

NB : pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

Destination	Sous-destination	Nombre de places à réaliser
Habitation	Logement	**Dans un rayon de 500 m autour de la gare**, il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement et 0,5 place par logement social. **En dehors du rayon de 500 m autour de la gare**, il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement social. Pour les autres logements, il sera créé au moins 1 place pour les T1, et au moins 2 places pour les T2 et plus. En outre, il sera créé 0,5 place visiteurs par logement, pour les opérations de plus de 5 logements. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.
	Hébergement	Il sera créé au moins 0,5 place par unité d'hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher
	Restauration	Il sera créé au moins 1 place pour 10 m² de salle de service
	Commerce de gros	Il sera créé au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher
	Hôtels	Il sera créé au moins une place par chambre **o**u unité d'hébergement. En outre, il sera créé au moins une place de car pour les établissements de plus de 50 chambres
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	Il sera créé au moins 0,5 place par usager ou client.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Il sera créé au moins une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
	Entrepôt	Il sera créé au moins une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
	Bureau	**Dans un rayon de 500 m autour de la gare,** il ne pourra être aménagé plus d'une place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher. **En dehors du rayon de 500 m autour de la gare,** il devra être aménagé au moins une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Il sera créé au moins 0,5 par usager ou client.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Il sera créé au moins une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée e-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Destination	Sous-destination	Nombre de places à réaliser
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existant à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
	Lieux de culte	Il sera créé au moins 0,5 par usager.
	Autres équipements recevant du public	Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places exigé devra correspondre aux besoins générés par l'activité.
	Exploitation forestière	

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

A - Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans le conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :
- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	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

NB : pour les bâtiments à usage tertiaire, conformément à la prescription du PDUIF, le seuil minimal d'emplacement destiné au stationnement sécurisé des vélos est de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

En outre, pour les constructions à usage d'établissement scolaire, il sera aménagé au moins 1 place pour 8 à 12 élèves (école primaire) et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée e-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
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

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
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 décret (*pour l'application du II du R. 113-14)*

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

B - Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS CONCERNANT LA DESSERTE ET LES RESEAUX

ARTICLE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Pour la défense incendie, l'entrée principale de toute nouvelle construction doit se situer à moins de 200 mètres d'un point d'eau incendie, en suivant un cheminement praticable en permanence aux dévidoirs à roues des engins de secours, à savoir des voies de circulation et/ou chemins stabilisés de 1,80 m de large minimum, ou à moins de 400 mètres si l'habitation est isolée.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

La largeur minimale des accès est fixée à :
- 3,5 m en zones UA et UB
- 5 m en zone UE.

Voies

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Le constructeur devra respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour les voies en impasse, une placette de retournement permettant aux véhicules d'effectuer un demi-tour sans manœuvrer devra être aménagée. Pour les voies en impasse d'une longueur supérieure ou égale à 100 m, la placette doit permettre également le retournement des véhicules de secours et ceux affectés au ramassage des ordures ménagères.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Dans les zones UA et UB les voies nouvelles doivent être aménagées avec une emprise d'une largeur de 6,5 m minimum pour un double sens et de 4,5 m minimum pour un sens unique, dont au moins un cheminement piéton aux normes PMR.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux opérations réalisées postérieurement à l'approbation du présent PLU.

Un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera privilégié pour les voies en impasse, en concertation avec le gestionnaire de voirie.
Dans le secteur UEa les voies nouvelles doivent présenter une largeur de 8,5 m minimum dont au moins un cheminement piéton aux normes PMR.

Dans le secteur UEb les voies nouvelles doivent présenter :
- une emprise d'une largeur de 10 m minimum dont deux cheminements piétons aux normes PMR,
- des rayons de braquage qui en plan seront de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

Eclairage public et carrefour à feux tricolores :

Pour la prise en charge des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Coeur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession par le constructeur, ce dernier devra respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau.

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

Eaux résiduelles industrielles
Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, …) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, …) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Le déversement n'est acceptable que, notamment :

- Si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration.
- Si la pollution industrielle rejetée en milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome.
- Si sa composition est conforme aux dispositions du règlement du service d'assainissement collectif.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux de la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après l'accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux seront pompées, traitées et transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (principe rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Toute demande de dérogation au principe de zéro rejet devra faire l'objet, en amont, d'un accord technique de la collectivité compétente en matière d'assainissement, Coeur d'Essonne Agglomération, au vu règlement du service public d'assainissement applicable ci-annexé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Gestion des eaux pluviales des places de stationnement :

Les places de stationnement extérieures devront être traitées en matériaux perméables pour permettre l'infiltration directe des eaux pluviales.

Pour les eaux de parkings à ciel ouvert d'une taille supérieures ou égales à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules poids lourds, des dispositifs de dépollution avant l'infiltration à la parcelle devront être installés conformément aux modalités définies dans le règlement Assainissement de Coeur d'Essonne Agglomération.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Eaux de piscines

Compte-tenu de la vulnérabilité des cours d'eaux présent sur le territoire, les eaux de nettoyage des filtres des piscines privées ainsi que leurs eaux de vidange devront être raccordées au réseau d'eaux usées (le rejet doit être effectué après une période de repos suffisant rendant inactifs le chlore et autres produits de traitement).
Les eaux de ruissellement des margelles et de la bâche de la piscine ne devront pas être raccordées au réseau public d'eaux pluviales. Elles devront être gérées à la parcelle.

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

4 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations, conformément aux dispositions techniques de Coeur d'Essonne Agglomération.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

5 - Stockage des déchets

Les conditions et modalités de la collecte des déchets devront être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Coeur d'Essonne Agglomération en vigueur.

Pour toute construction nouvelle de logements collectifs :
Il est préconisé la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés. Dans l'impossibilité de mettre en place des Points d'Apports Volontaire (PAV), un local destiné au stockage des ordures ménagères devra être aménagé et dimensionné pour répondre aux obligations du Règlement de Collecte des déchets ménagers et assimilés de Coeur Essonne Agglomération.

Pour les constructions nouvelles de collectifs de plus de 6 logements, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre 2 dates de collecte.

Les déchets sont présentés à la collecte en limite de propriété, sur une aire de présentation dédiée et ne devra en aucun cas entraver la circulation des piétons sur le trottoir. Pour faciliter les opérations de collecte, l'aire de présentation ne devra pas être enclose.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

TITRE 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU.

Chapitre 1 - Zone UA : Centre ancien présentant une mixité de fonctions

Chapitre 2 – Zone UB : Périphérie à dominante résidentielle édifiée autour du centre ancien

Chapitre 3 – Zone UE : Entité urbaine à vocation d'activités économiques

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination	Sous-destination	X = interdiction
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	X

Sont également interdits :

- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...),
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1 sont autorisées, sous réserve :

- d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,
- de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et en particulier l'OAP pour la « prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions », l'OAP « Trame verte et bleue » et l'OAP pour une densification raisonnée.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Dans tous les cas, les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, au moins 50 % du nombre total de logements doit être affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme).

Lors de la réalisation d'un programme de 4 à 11 logements, au moins 25 % du nombre total de logements doit être affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

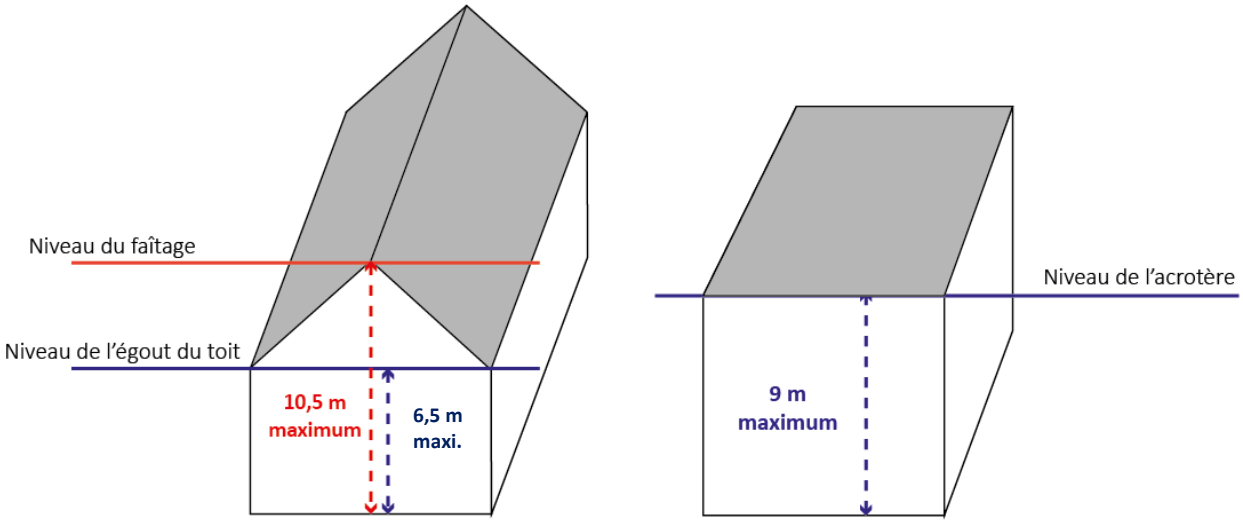
La hauteur des constructions ne doit pas excéder, par rapport au terrain naturel :

- 10,5 m au faîtage et 6,5 m à l'égout
- ou 9 m à l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

En outre, dans tous les cas, les constructions n'intègreront pas plus de 3 niveaux habitables.

La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 4,5 m.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE



Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, installations et ouvrages doivent être édifiés en retrait fixe de 2 m de l'alignement des voies où se situe l'accès principal à l'opération, et sans dépasser la limite de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes au public (publiques ou privées), existantes ou à créer.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les piscines couvertes ou non
- les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m².

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

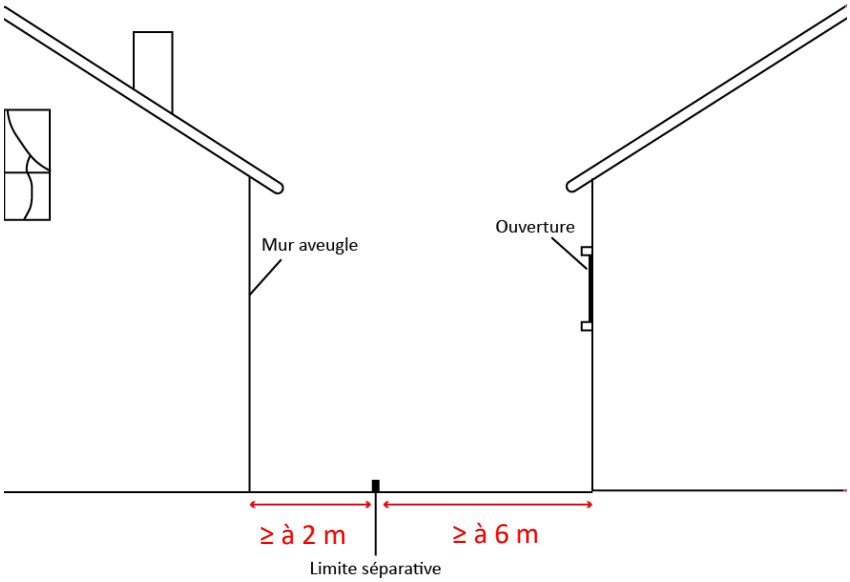
Les constructions doivent être implantées :

- sur au moins l'une des limites séparatives latérales
- Et en retrait minimal de 4 m des limites séparatives de fond de parcelle.

Lorsqu'un retrait est appliqué par rapport aux limites séparatives latérales, il est d'au moins :

- 6 m si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures créant des vues (telles que définies dans le lexique du présent règlement),
- 2 m si la façade faisant face à la limite latérale n'en comporte pas.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE



Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², qui respecteront un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette distance sera portée à 6 m en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m².

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour les constructions identifiées et protégées au titre de l'article L151-19 du CU, il convient de se reporter aux dispositions communes à toutes les zones – chapitre 3.

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

RAPPEL : La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

A- Les constructions principales

Aspect général

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.
Les extensions de bâtiments anciens existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

La forme
Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
Les ouvertures en façades et en toiture doivent respecter les dimensions, les proportions et le rythme, des constructions avoisinantes.

Pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur les constructions neuves, des caractéristiques formelles sensiblement différentes peuvent être autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

La toiture
Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Des recommandations concernant les ouvertures en toiture sont présentées en annexe.

Aspect des matériaux et des couleurs
Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc.).

B - Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 12 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C - Clôtures

Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès automobile et un accès piéton est autorisée.

En cas de démolition et reconstruction à l'identique de plus de 30 % de linéaire de mur, la reconstruction ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Si la démolition partielle concerne un linéaire inférieur à 30 % du mur existant, sa hauteur peut être identique à celle existante avant démolition.

Les clôtures, tant sur rue qu'en limite séparative, ne peuvent excéder 1,80 m de hauteur.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué sur toute la hauteur, fibrociments, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une partie pleine en soubassement, d'une hauteur ne pouvant pas excéder 0,80 m, surmontée d'un dispositif rigide à claire-voie, présentant un pourcentage d'ouverture d'au moins 30 %.

Toutefois :
- dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, ces règles peuvent ne s'appliquer qu'à l'une des voies
- les clôtures situées en limite du domaine public autre qu'une voie sont exemptées de ces règles.
- la conception doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière au niveau du sol.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3 - Dispositions diverses

Les moteurs de climatisation et les pompes à chaleur devront être implantés sur la construction principale, à une distance supérieure à 6 m du fond de parcelle.
Les unités extérieures des pompes à chaleur, de climatisation ou tout autre équipement technique similaire doivent être implantées prioritairement sur la façade avant ou sur la façade arrière des constructions, avec protection phonique et esthétique. L'implantation sur les façades latérales est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (configuration du terrain, absence de façade arrière, etc.).
L'isolation phonique des équipements reste obligatoire. Les pompes à chaleur installées devront disposer d'un dispositif d'atténuation acoustique permettant de respecter les niveaux sonores réglementaires au droit des propriétés voisines, conformément à la réglementation sanitaire et aux règles relatives aux bruits de voisinage (article R.1334-31 et suivants du code de la santé publique). Les caractéristiques acoustiques de l'équipement seront précisées dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, lorsque celle-ci est requise.

Les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti principal ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boites aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Afin d'insérer au mieux les **capteurs solaires** dans l'environnement :
- Ils peuvent être implantés au sol
- En toiture ou façade, il faut rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

20 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.

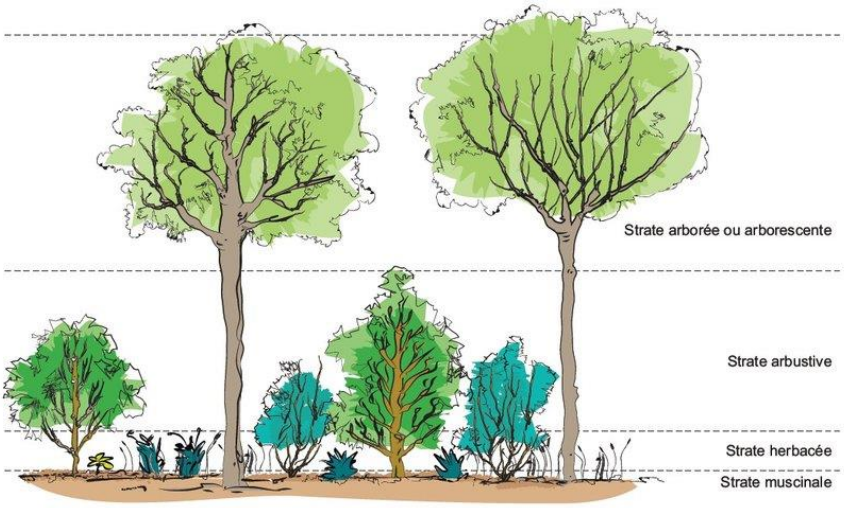
Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche entière de 200 m² de terrain libre de toute construction.

À l'exception des accès et des stationnements, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.

Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour 4 emplacements. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation d'ombrières solaires.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination	Sous-destination (X = interdiction)	UB	UBa
Habitation	Logement		Sous condition
	Hébergement		Sous condition
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière	X	X

Sont également interdits :

- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...),
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes ou camping-cars,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans la zone UB hors secteur UBa

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1, sous réserve :

- d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur,
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,
- de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En outre, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et en particulier l'OAP pour la « prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions », l'OAP « Trame verte et bleue » et l'OAP pour une densification raisonnée.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Dans tous les cas, les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UBa

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, ainsi que les logements locatifs sociaux.

Espaces paysagers protégés

La zone UB comprend deux secteurs correspondant à des habitations résidentielles peu denses situées dans un environnement dont le caractère paysager est à préserver.

- L'ancien parc du château, situé en plein cœur de La Norville, délimité à l'Ouest par la D449, au Sud par la rue du Bon Puits, à l'Est par la rue Victor Hugo et au Nord par la rue Saint Denis.
- Des demeures et leurs parcs ainsi que leurs abords, délimités au Nord par la rue Pasteur et au Sud par le chemin de la Messe et le chemin de la Garenne.

Comme indiqué dans les dispositions communes, ces secteurs sont protégés au titre de l'article L.151-23 du CU et identifiés à ce titre au plan de zonage comme « espaces paysagers protégés ».

Au sein de l'espace paysager protégé de l'ancien parc du château, aucune nouvelle construction n'est admise, à l'exception des piscines et d'une annexe de moins de 25 m² par unité foncière (à partir de la date d'approbation du présent PLU).
Au sein de l'espace paysager protégé délimité par la rue Pasteur, le chemin de la Messe et le chemin de la Garenne, les constructions sont admises dans les limites d'emprise au sol et de hauteur fixées à l'article 2-1 et sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

- implantation préservant le végétal existant : aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du tronc d'un arbre de haute tige ;
- maintien de la strate végétale sur au moins 70 % de la superficie de l'espace paysager protégé après travaux ;
- maintien d'au moins 60 % de la superficie de la partie classée en espace paysager protégé en pleine terre non imperméabilisée ;

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

- intégration paysagère : matériaux à teintes neutres, intégration dans l'environnement végétal et discrétion depuis l'espace public ;
- compensation végétale : plantation d'au moins deux arbres de haute tige d'essence locale pour tout arbre abattu, dans un délai d'un an.

Tout abattage ou élagage substantiel d'arbres situés dans l'espace paysager protégé est soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme, sauf pour les arbres dangereux, chablis et bois morts dûment constatés.

1-3– MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, au moins 50 % du nombre total de logements doit être affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme).

Lors de la réalisation d'un programme de 4 à 11 logements, au moins 25 % du nombre total de logements doit être affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme).

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface du terrain pour les annexes, garages et dépendances.

Au sein de l'espace paysager protégé de l'ancien parc du château, les annexes sont en outre limitées à 25 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Au sein de l'espace paysager protégé délimité par la rue Pasteur, le chemin de la Messe et le chemin de la Garenne :

- l'emprise au sol totale des constructions (bâtiment principal, annexes, garages et dépendances confondus) est limitée à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, calculée sur l'ensemble du terrain, y compris la partie classée en espace paysager protégé ;
- au sein de la partie effectivement couverte par l'espace paysager protégé, l'emprise au sol des seules annexes, garages et dépendances est en outre plafonnée à 25 m² par unité foncière.

Pour les unités foncières d'une superficie totale égale ou supérieure à 2 000 m² comportant une demeure principale existante, les constructions suivantes peuvent être autorisées à l'intérieur de la partie classée en espace paysager protégé, dans la limite globale des 10 % :

- annexes, garages et dépendances : 50 m² d'emprise au sol ;
- logement de gardien ou de fonction : 80 m² de surface de plancher, à condition d'être fonctionnellement lié à la demeure principale ;
- équipements de loisirs non couverts (piscines, terrasses dallées) : 80 m² d'emprise ;
- serres de jardin à usage privatif : 30 m² d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

Dans la zone UB, hors secteur UBa :

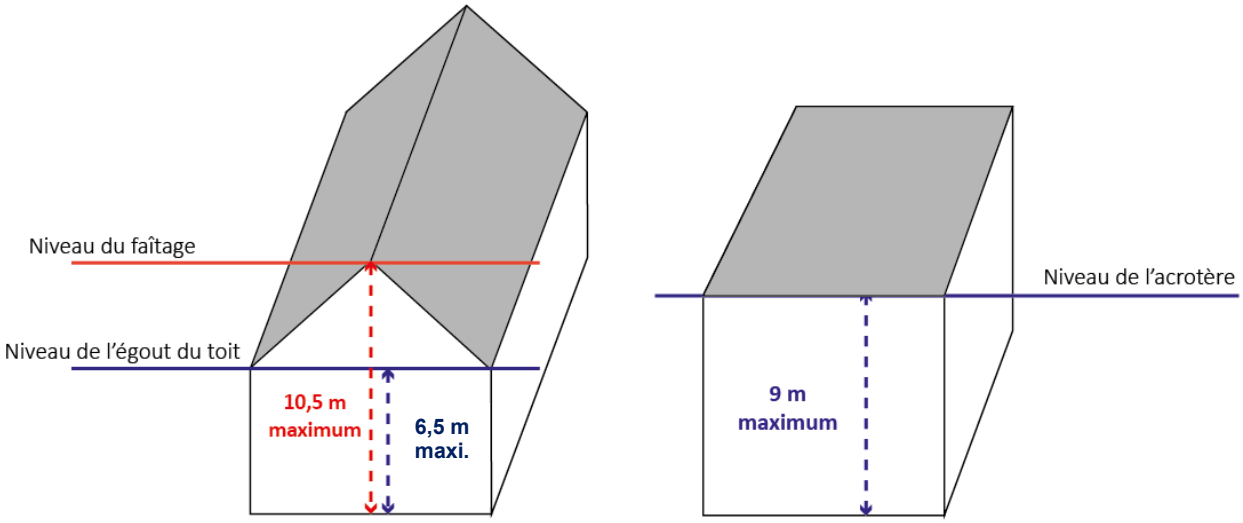
La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 10,50 m au faîtage et 6,5 m à l'égout du toit,
- ou 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

En outre, dans tous les cas, les constructions n'intègreront pas plus de 3 niveaux habitables.

Toutefois, au sein de la ZAC du Souchet, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12,5 m.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE



La hauteur maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 4,5 m.
Au sein de la partie classée en espace paysager protégé délimitée par la rue Pasteur, le chemin de la Messe et le chemin de la Garenne, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- pour les annexes, garages et dépendances : 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 6 m au faîtage ;
- pour le logement de gardien : 7 m au faîtage ou 6 m à l'acrotère ;
- pour les serres : 3,50 m au point le plus haut.

En secteur UBa :
La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans toute la zone
Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.

Cette règle ne s'applique pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, installations et ouvrages doivent être édifiés dans leur totalité dans une bande comprise entre 5,50 et 35 m comptée à partir de l'alignement des voies ouvertes au public (publiques ou privées), existantes ou à créer où se situe l'accès principal à l'opération.

Toutefois, au sein de la ZAC du Souchet, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie, soit à 5,50 m au moins de cet alignement.

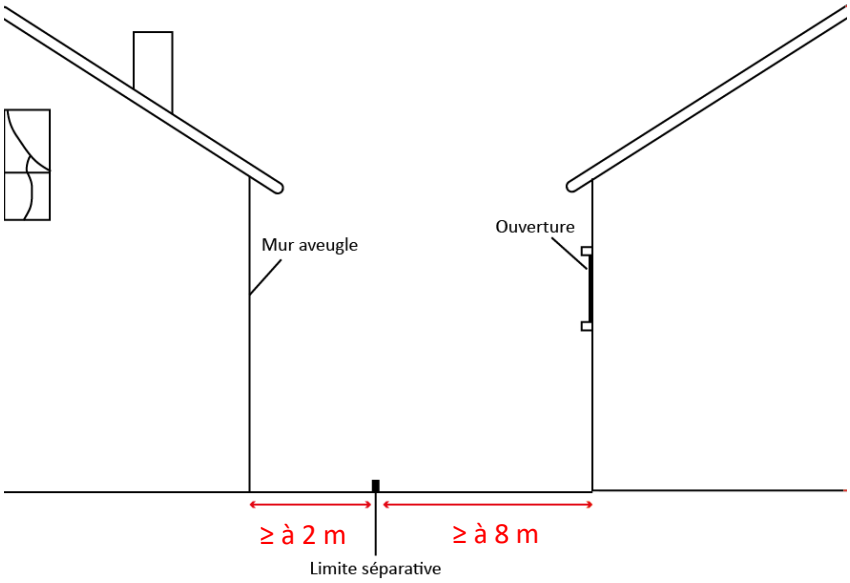
Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les piscines couvertes ou non
- les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m².

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur au plus une des limites séparatives latérales,
  - et en retrait minimal de 4 m des limites séparatives de fond de parcelle.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

- Lorsqu'un retrait est appliqué par rapport aux limites séparatives latérales, il est d'au moins :
  - 8 m si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures créant des vues (telles que définies dans le lexique du présent règlement),
  - 2 m si la façade faisant face à la limite latérale n'en comporte pas.



Toutefois, au sein de la ZAC du Souchet, les constructions doivent être implantées :

- Sur une limite séparative au moins, avec un retrait de 2,50 m minimum par rapport à l'autre limite séparative
- ou d'une limite séparative à l'autre.

Les bâtiments implantés à l'alignement d'une voie peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², qui respecteront un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette distance sera portée à 6 m en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées pour :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m².

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

RAPPEL : La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

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

A- Les constructions principales

Aspect général

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.
Les extensions de bâtiments anciens existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

La forme
Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
Les ouvertures en façades et en toiture doivent respecter les dimensions, les proportions et le rythme, des constructions avoisinantes.

Pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur les constructions neuves, des caractéristiques formelles sensiblement différentes peuvent être autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

La toiture
Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Des recommandations concernant les ouvertures en toiture sont présentées en annexe.

Aspect des matériaux et des couleurs
Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc.).

B - Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 12 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C – Les clôtures

En zone UB (hors ZAC du Souchet et secteur UBa) :

Les clôtures, tant sur rue qu'en limite séparative, ne peuvent excéder 1,80 m de hauteur.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué sur toute la hauteur, fibrociments, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Les murs en pierre existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès automobile et un accès piéton est autorisée.

En cas de démolition et reconstruction à l'identique de plus de 30 % de linéaire de mur, la reconstruction ne doit pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m. Si la démolition partielle concerne un linéaire inférieur à 30 % du mur existant, sa hauteur peut être identique à celle existante avant démolition.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une partie pleine en soubassement, d'une hauteur ne pouvant pas excéder 0,80 m, surmontée d'un dispositif rigide à claire-voie, présentant un pourcentage d'ouverture d'au moins 30 %.

Toutefois :
- dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, ces règles peuvent ne s'appliquer qu'à l'une des voies

- les clôtures situées en limite du domaine public autre qu'une voie sont exemptées de ces règles

- la conception doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière au niveau du sol.

Dans le secteur UBa et au sein de la ZAC du Souchet :

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions implantées sur le terrain et doivent tenir compte des abords et des lieux avoisinants. Leur conception doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière au niveau du sol.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3 - Dispositions diverses

Les moteurs de climatisation et les pompes à chaleur devront être implantés sur la construction principale, à une distance supérieure à 6 m du fond de parcelle.
Les unités extérieures des pompes à chaleur, de climatisation ou tout autre équipement technique similaire doivent être implantées prioritairement sur la façade avant ou sur la façade arrière des constructions, avec protection phonique et esthétique. L'implantation sur les façades latérales est interdite, sauf en cas d'impossibilité technique avérée (configuration du terrain, absence de façade arrière, etc.).

L'isolation phonique des équipements reste obligatoire. Les pompes à chaleur installées devront disposer d'un dispositif d'atténuation acoustique permettant de respecter les niveaux sonores réglementaires au droit des propriétés voisines, conformément à la réglementation sanitaire et aux règles relatives aux bruits de voisinage (article R.1334-31 et suivants du code de la santé publique). Les caractéristiques acoustiques de l'équipement seront précisées dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, lorsque celle-ci est requise.

Les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti principal ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être positionnés en limite de domaine public intégrés à la construction ou à la clôture.

Les boites aux lettres doivent être intégrées à la construction ou à la clôture. Elles sont interdites sur le domaine public.

Afin d'insérer au mieux les **capteurs solaires** dans l'environnement :

- Ils peuvent être implantés au sol
- En toiture ou façade, il faut rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

<u>En zone UB et secteur UBa</u>
30 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche entière de 200 m² de terrain libre de toute construction.

À l'exception des accès et des stationnements, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.

Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour 4 emplacements. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation d'ombrières solaires.

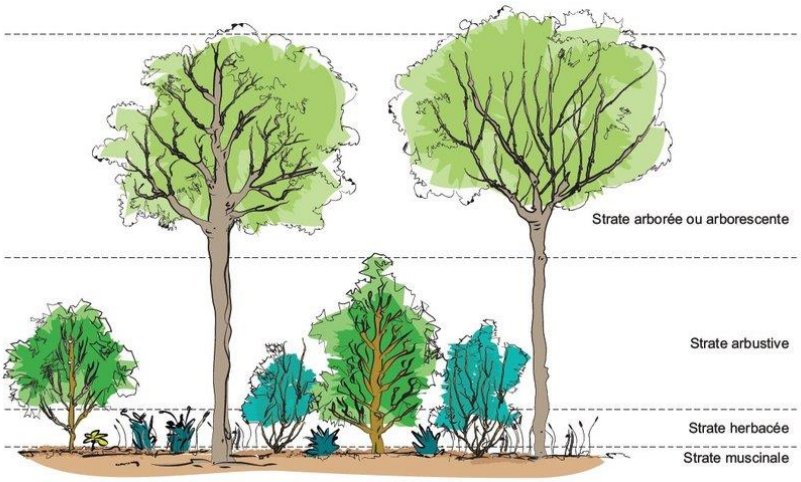
<u>Au sein de la ZAC du Souchet</u>

Au moins 30% de la surface des terrains devront recevoir des plantations.

<u>Dans toute la zone</u>
Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE



REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination	Sous-destination (X = interdiction)	UE
Habitation	Logement	X
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X

Sont également interdits :

- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitation mobile de plein air (campeurs, caravanes, camping-cars...),
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes ou camping-cars,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre, hormis pour les déchetteries professionnelles, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime déclaratif.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1, sous réserve :

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels,
- de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Dans tous les cas, les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

En secteur UEa, il n'est pas fixé de règle.
En secteur UEb l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10,50 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- à 5 m au moins de l'alignement en secteur UEa
- à 10 m au moins de l'alignement en secteur UEb

Cette règle ne s'applique pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

En secteur UEa

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :
- soit sur les limites séparatives ;
- soit en retrait, en respectant une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives.

En secteur UEb

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites.

Dans toute la zone

Nonobstant les règles qui précèdent, un recul minimal de 5 m des limites séparatives correspondant à une limite de zone agricole doit être respecté.

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

Une distance d'au moins 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance sera portée à 8 m en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

RAPPEL : La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

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

- **Aspect général**

L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.

- **Abords des bâtiments**

Dans un souci d'intégration au site, il sera porté une attention spéciale :

- À l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,
- À l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

Tout dépôt de matériaux, compacteur à déchets ou benne à déchets même provisoire, sont interdits à l'extérieur des bâtiments.

- **Façades**

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
L'emploi à nu, de parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est interdit.

- **Toitures**

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres.

- **Clôtures**

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

La hauteur maximale des clôtures sur voie publique ou sur limite séparative est de 2,20 m.

En secteur UEb, les clôtures seront constituées d'un grillage soudé rigide plastifié.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3 - Dispositions diverses

Afin d'insérer au mieux les **capteurs solaires** dans l'environnement il faut rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.

4 – Clauses particulières

L'architecture des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés peut ne pas respecter les règles du présent article.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UEa :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales listées en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs UEa et UEb :

20 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre. En outre, il sera planté un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de cette superficie en pleine terre.

A l'exception des accès et des stationnements, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

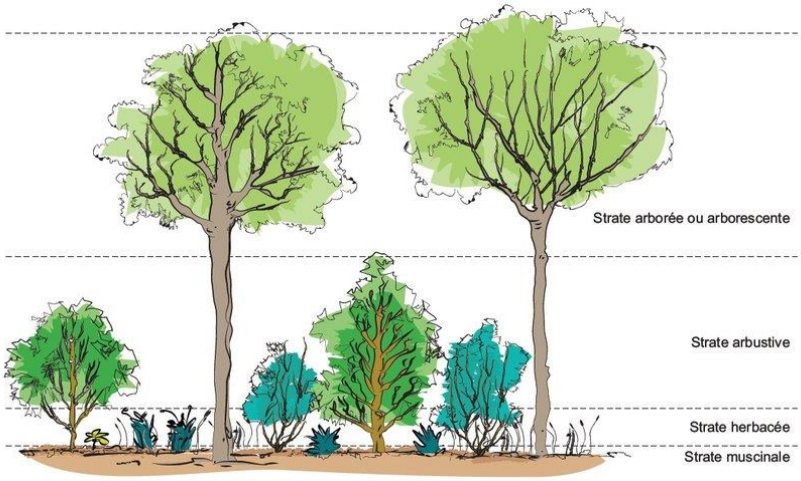
Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour 4 emplacements.

En cas d'implantation d'ombrières solaires, cette règle sera respectée par la plantation d'arbres en périphérie de l'espace de stationnement.

Les espaces dédiés à l'entreposage et au stockage de véhicules neufs ou usagés doivent également être plantés, à raison d'un arbre pour 10 places.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

TITRE 3

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTÉGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions des Titres 1 et 2.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes celles qui ne sont pas autorisées à la sous-section 1-2 suivante.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole professionnelle.

- Une construction à destination d'habitation par exploitation agricole, quand elle est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elle soit implantée à moins de 20 mètres du bâtiment agricole, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. L'emprise au sol sera limitée à 100 m² par habitation.

- La diversification de l'activité agricole au sein des constructions agricoles existantes (code rural).

- Les constructions et aménagements visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture, de biodéchets ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 100 m² par habitation et à 12 m² par annexe.

2 - Hauteur des constructions

La définition et les modalités de calcul de la hauteur sont précisées dans le lexique du présent règlement.

La hauteur des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 15 m.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne pourra excéder :

- 10,5 m au faîtage et 6 m à l'égout du toit,
- ou 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

3 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 m au moins de l'alignement de la voie.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions, mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 m. La hauteur des constructions est mesurée à la perpendiculaire du faîtage au point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doivent être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

Une distance d'au moins 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance sera portée à 8 m en cas d'ouverture créant des vues (telle que définie dans le lexique du présent règlement).

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

RAPPEL : La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

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

A – Les constructions à destination agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel ou d'aspect similaire, (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, …), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement (sauf impossibilité technique).

B- Les constructions à usage d'habitation

Aspect général

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.
Les extensions de bâtiments anciens existants seront traitées en respectant l'architecture locale et la volumétrie du tissu ancien.

La forme
Les volumes doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
Les ouvertures en façades et en toiture doivent respecter les dimensions, les proportions et le rythme, des constructions avoisinantes.

Pour favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur les constructions neuves, des caractéristiques formelles sensiblement différentes peuvent être autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

La toiture
Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Des recommandations concernant les ouvertures en toiture sont présentées en annexe.

Aspect des matériaux et des couleurs
Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc.).

Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 12 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

C - Clôtures

Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions implantées sur le terrain et doivent tenir compte des abords et des lieux avoisinants.
Leur conception doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière au niveau du sol.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3 - Dispositions diverses

Les citernes, les pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts éventuels doivent être accompagnés par un écran de végétation épais et non caduque d'essences locales telles que listées en annexe.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée…) doit être prévu autour de ces bâtiments.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes celles qui ne figurent pas à la sous-section 1-2 suivante.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

En outre dans le secteur Nj sont autorisés :

- les annexes aux habitations, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol
- les piscines.

En outre dans le secteur Njf sont autorisés :

- les constructions et installations liées aux jardins partagés
- les équipements liés à la gestion des eaux pluviales

En outre dans le secteur Nc sont autorisés :

- les équipements mortuaires (cimetière, mur du souvenir,…).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Njf, l'emprise au sol des annexes est limitée à 9 m².
Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m².
Dans le secteur Nc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

2 - Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 4,5 m.

3- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N et les secteurs Nc et Njf, il n'est pas fixé de règle

Dans le secteur Nj, les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 4 m des limites séparatives

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

correspondant à une limite de zone agricole.

En outre, les bâtiments annexes respecteront un recul d'au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurées.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

RAPPEL : La réglementation de l'aspect extérieur des constructions concerne les bâtiments eux-mêmes et tout ce qui relève du champ d'application du permis de construire ainsi que les abords des constructions et en particulier les clôtures.

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

A- Aspect général

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits, s'ils sont visibles de la voie publique.

B - Les constructions annexes

Les constructions annexes d'une emprise au sol de 12 m² ou plus doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale, ou en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², cependant, leur intégration dans l'environnement bâti et paysager doit être recherchée.

C - Les clôtures

L'emploi de plaques de béton préfabriqué sur toute la hauteur, fibrociments, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures seront en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le schéma directeur de la Région Ile de France. Il convient en outre de se reporter à l'article L.372-1 du code de l'environnement en ce qui concerne les conditions de mise en conformité des clôtures existantes et les cas d'exemption.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique… et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

3 - Dispositions diverses

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Afin d'insérer au mieux les **capteurs solaires** dans l'environnement :

- il faut rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture,
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Njf :

80 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre.

Dans le secteur Nj :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.

50 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts en pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche entière de 200 m² de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement en surface, comportant plus de 4 emplacements de véhicules, réalisées en dehors de la voie publique et sur les terrains propres aux opérations, devront être plantées d'arbres et arbustes avec un minimum d'un sujet d'essence feuillue locale pour 4 emplacements. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation d'ombrières solaires.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

ANNEXES

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES 56
ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE 59
ANNEXE 3 : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES 64
ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES 72
ANNEXE 5 : RECOMMANDATIONS POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE 74
ANNEXE 6 : LEXIQUE 75

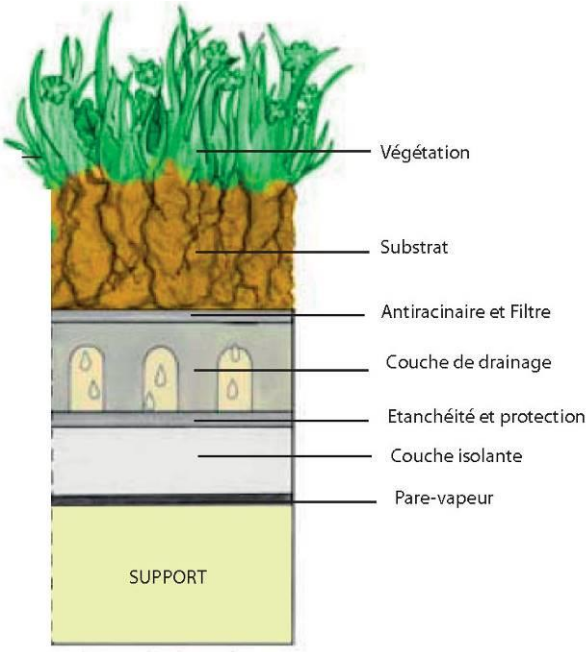
REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la structure portante ;
- une couche d'étanchéité. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous ;
- une couche éventuelle de drainage et de filtration. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une couche végétale si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album, sedum sexangulare, sedum lydium*…) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures-terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.
Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs.

L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.
Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « *pré-végétalisés* » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

La couche de drainage et de filtration

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

Le substrat de croissance : terre végétale

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et absorbantes (*pierre ponce, matériau expansé*, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyés..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

La couche végétale

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- *plantes fleuries* : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nains comme l'iris *Pumila* ; le géraniums sanguin (g.sanguineum); les campanules, les centaurées, etc. ;

- *couvre-sols* : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thyms, les joubardes, etc. ;

- graminés : les fétuques et particulièrement la fétuque bleue (Festuca glauca) et fétuque améthyste (Festuca amethystina) particulièrement compactes et décoratives ;

- *plantes vertes* : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile-de-France – Mai 2018 – CBNBP-MNHN Document actualisé avec la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 – AFB, UICN
Document actualisé avec l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain -Legifrance Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
Acacia dealbata Willd.	Fabaceae	Australie
Acacia saligna (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
Acer negundo L.	Aceracea	N. Am.
Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
Altemanthera philoxeroides (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
Ambrosia artemisiifolia L.	Asteraceae	N. Am.
Andropogon virginicus	Poaceae	
Aristolochia sempervirens L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
Artemisia verlotiorum Lamotte	Asteraceae	E. Asie
Asclepias syriaca L.	Asclepiadaceae	N. Am.
Aster novi-belgii gr.	Asteraceae	N. Am.
Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
Azolla filicuiculoides Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
Baccharis halimifolia L.	Asteraceae	N. Am.
Berteroa incana (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
Bidens connata Willd.	Asteraceae	N. Am.
Bidens frondosa L.	Asteraceae	N. Am.
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter	Poaceae	
Bromus catharticus Vahl	Poaceae	S. Am.
Buddleja davidii Franchet	Buddlejaceae	Chine
Cabomba caroliniana A. Gray	Cabombaeae	N. et S. Am.
Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.	Dicranaceae	
Cardiospermum grandiflorum	Sapindaceae	
Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
Cenchrus incertus M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
Cenchrus setaceus	Poaceae	
Chenopodium ambrosioides L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
Cortaderia jubata (Lemoine ex Carrière) Stapf	Poaceae	S. Am.
Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
Cotula coronopifolia L.	Asteraceae	S. Af.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne	Crassulaceae	Aust. N-Z
Cyperus eragrostis Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
Cytisus striatus (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
Egeria densa Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Ehrharta calycina	Poaceae	S. Af.
Eichornia crassipes Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
Elodea canadensis Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am
Elodea nuttalii (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
Epilobium ciliatum Rafin.	Onagraceae	N. Am.
Erigeron canadensis L.	Asteraceae	N. Am.
Erigeron sumatrensis (Retz)	Asteraceae	A. trop.
Galega officinalis L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
Gunnera tinctoria	Gunneraceae	Chili
Gymnocoronis spilanthoides	Asteraceae	S. Am.
Helianthus tuberosus L.	Asteraceae	N. Am.
Helianthus x laetiflorus Pers.	Asteraceae	N. Am.
Heracleum mantegazzianum gr.	Apiaceae	Caucase
Heracleum persicum	Apiaceae	Iran, Irak, Turquie
Heracleum sosnowskyi	Apiaceae	Caucase
Humulus japonicus Siebold & Zucc. / *Humulus scandens* (Lour.) Merr.	Cannabaceae	Japon
Hydrocotyle ranunculoides L.f.	Araliaceae	Am.
Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens capensis Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
Impatiens glandulifera Royle	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens parviflora DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
Laburnum anagyroides Medik.	Fabaceae	Méd. / Cent. Eur.
Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
Lemna minuta H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
Lemna turionifera Landolt	Lemnaceae	N. Am.
Lespedeza cuneata	Fabaceae	Ex. Orient
Lindernia dubia (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
Lysichiton americanus	Araceae	N. Am.
Lygodium japonicum	Schizaeaceae	Asie
Microstegium vimineum	Andropogoneae	Asie, Iran
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
Myriophyllum heterophyllum Michx.	Haloragaceae	N. Am.
Oenothera biennis gr.	Onagraceae	N. Am.
Oxalis pes-caprae	Oxalidaceae	S. Af.
Parthenium hysterophorus	Asteraceae	Mexique, Caraïbes, Cent. Am.
*Parthenocissus inserta (*A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
Paspalum dilatatum Poiret	Poaceae	S. Am.
Paspalum distichum L.	Poaceae	Am. trop.
Persicaria perfoliata	Polygonaceae	Asie
Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
Polygonum perfoliatum	Polygonaceae	Asie
Prunus cerasus L.	Rosaceae	Eur. / Asie du Sud-Ouest
Prunus laurocerasus L.	Rosaceae	Balk.-pers.
Prunus serotina Ehrh.	Rosaceae	N. Am.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Pueraria montana var. Lobata	Fabaceae	Asie de l'Est
Pennisetum setaceum	Poaceae	N. et E. Af.
Prosopis juliflora	Fabaceae	Am. Trop.
Reynoutria japonica Houtt.	Polygonaceae	Japon
Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
Reynoutria x bohemica J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
Rhododendron ponticum L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
Robinia pseudo-acacia L.	Fabaceae	N. Am.
Rumex cristatus DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
Rumex cuneifolius Campd.	Polygonaceae	S. Am.
Salvinia molesta	Salviniaceae	S.E. du Brésil
Senecio inaequidens DC.	Asteraceae	S. Af.
Solidago canadensis L.	Asteraceae	N. Am.
Solidago gigantea Aiton	Asteraceae	N. Am.
Spartina anglica C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
Symphyotrichum sp.		
Symphytum asperum gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
Syringa vulgaris L.	Oleaceae	Balkans
Triadica sebifera	Euphorbiaceae	Chine et Japon
Xanthium strumarium gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Acacia longifolia (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
Acacia retinodes Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
Ambrosia tenuifolia Sprengel	Asteraceae	S. Am.
Amorpha fruticosa L.	Fabaceae	N. Am
Aptenia cordifolia (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
Araujia sericifera Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
Aster lanceolatus Willd.	Asteraceae	N. Am.
Atriplex sagittata Borkh.	Chenopodiaceae	
Berberis aquifolium Pursh	Berberidacea	N. Am.
Brassica tournefortii Gouan	Brassicaceae	Med. As.
Bromopsis inermis (Leyss.) Holub	Poaceae	
Bunias orientalis L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
Cedrus atlantica (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
Conyza floribunda H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
Crepis bursifolia L.	Asteraceae	Ital.
Cupressus macrocarpa Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
Cyperus difformis L.	Cyperaceae	Paleotemp.
Dichanthelium acuminatum (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
Elide asparagoides (L.) Kerguélen (= Medeola myrtifolia L.)	Liliaceae	N. Am.
Erigeron annuus (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
Euonymus japonicus L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
Freesia corymbosa (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
Gazania rigens (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Gomphocarpus fruticosus (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
Hakea sericea Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
Juncus tenuis Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
Ligustrum lucidum Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
Lonicera japonica Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
Lycium barbarum L.	Solanaceae	Chine
Medicago arborea L.	Fabaceae	Med.
Morus alba L.	Moraceae	E. Asie
Nothoscordum borbonicum Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
Oenothera longiflora L.	Onagraceae	S. Am.
Oenothera striata Link (= O. stricta)	Onagraceae	S. Am.
Opuntia ficus-indica (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
Opuntia monacantha (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
Pennisetum villosum R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
Periploca graeca L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
Phyllostachys mitis Rivière	Poaceae	Japon
Phyllostachys nigra (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
Phyllostachys viridi-glaucescens (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
Pyracantha coccinea M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
Rumex thyrsiflorus Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
Saccharum spontaneum L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
Salpichroa origanifolia (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
Selaginella kcraussiona (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
Senecio angulatus L. fil.	Asteraceae	S. Af.
Senecio deltoideus Less.	Asteraceae	S. Af.
Setaria parviflora (Poiret) Kerguélen	Poaceae	C. Am.
Sicyos angulata L.	Cucurbitaceae	N. Am.
Solanum chenopodioides Lam. (= S. sublobatum Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
Sporobolus neglectus Nash	Poaceae	N. Am.
Sporobolus vaginiflorus (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
Symphoricarpos albus (L.) S. F. Blake	Caprifoliaceae	N.W. Am.
Tetragonia tetragonioides (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
Tradescantia fluminensis Velloso	Commelinaceae	S. Am.
Ulex europaeus L. subsp. latebracteatus (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
Ulex minor Roth subsp. breoganii Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
Veronica persica Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
Yucca filamentosa L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Abutilon theophrastii Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
Achillea crithmifolia Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
Agave americana L.	Agavaceae	C. Am.
Alternanthera caracasana H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
Amaranthus blitoides S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
Amaranthus bouchonii Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Amaranthus deflexus L.	Amaranthaceae	S. Am.
Amaranthus retroflexus L.	Amaranthaceae	N. Am.
Ambrosia psilostachya DC.	Asteraceae	N. Am.
Anchusa ochroleuca M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
Artemisia annua L.	Asteraceae	Eurasie
Bidens subalternans L.	Asteraceae	S. Am
Boussaingaultia cordifolia Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
Broussonetia papyrifera (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
Centaurea diffusa Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
Cordyline australis (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
Cornus sericea L.	Cornaceae	
Coronopus didymus (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
Cortaderia richardi	Poaceae	Nlle Zélande
Cotoneaster horizontalis Decne.	Rosaceae	Chine
Datura innoxia Miller (= D. metel L.)	Solanaceae	Am. C.
Datura stramonium L.	Solanaceae	Am.
Echinochloa colona (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
Echinochloa muricata (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
Echinochloa oryzoides (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
Echinochloa phyllopogon (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
Elaeagnus xebbingei Hort	Elaeagnaceae	
Elaeagnus angustifolia L.	Elaeagnaceae	
Eleusine indica (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosm.
Eragrostis mexicana (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
Erigeron karvinskianus DC.	Asteraceae	N. Am.
Eschscholzia californica Cham.	Papaveraceae	N. Am.
Euphorbia maculata L.	Euphorbiaceae	N. Am.
Fallopia baldschuanica (Regel) Holub	Polygonaceae	Cent. Asie
Galinsoga parviflora Cav.	Asteraceae	S. Am.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
Gamochaeta americana (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
Gamochaeta subfalcata (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
Glyceria striata (Lam.) Hitchc.	Poaceae	N. Am.
Heteranthera limosa (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
Heteranthera reniformis Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
Hypericum gentianoides L. (= H. sarothra Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
Hypericum mutilum L.	Hypericaceae	N. Am.
Ipheion uniflorum (Lindley) Rafin. (= Triteleia unifiora Lindley)	Liliaceae	S. Am.
Ipomoea indica (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
Ipomoea purpurea Roth	Convovulaceae	Am. trop.
Isatis tinctoria L.	Brassicaceae	Asie
Lemna aequinoctialis Welw.	Lemnaceae	
Lemna perpusilla Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
Lepidium virginicum L.	Brassicaceae	Am.
Mariscus rigens (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
Matricaria discoidea DC. (= Chamomilla suaveolens (Pursh) Rjrdb.)	Asteraceae	N.-E. Asie
Melilotus albus Medik.	Fabaceae	Eurasie

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Mirabilis jalapa L.	Nyctaginaceae	S. Am.
Nassella trichotoma (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
Nicotiana glauca R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
Nonea pallens Petrovic	Boraginaeeae	S.-E. Eur.
Oenothera humifusa Nutt.	Onagraceae	
Oenothera laciniata Hill. (= 0. sinuata L.)	Onagraceae	N. Am.
Oenothera rosea L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
Opuntia tuna (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
Oxalis articulata Savigny	Oxalidaceae	S.Am.
Oxalis debilis H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
Oxalis fontana Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
Oxalis latifolia Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
Panicum capillare L.	Poaceae	N. Am.
Panicum dichotomiflorum Michaux	Poaceae	N. Am.
Panicum hillmannii Chase	Poaceae	
Panicum miliaceum L.	Poaceae	C. Asie
Panicum schinzii Hakel	Poaceae	
Phytolacca americana L.	Phytolaccaceae	N. Am.
Pinus nigra Arnold	Pinaceae	S. Eur.
Platycladus orientalis (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
Polygala myrtifolia L.	Polygalaceae	S. Af.
Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach	Juglandaceae	Caucase
Rhus hirta (L.) Sudworth (= R. typhina L.)	Anacardiaceae	N. Am.
Ricinus commuais L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
Rorippa austriaca (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
Rumex patientia L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
Secale montanum Guss.	Poaceae	Médit.
Senecio leucanthemifolius Poiret subsp. vernalis (Waldst. & Kit.) Alexander (= S. vernalis W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
Setaria faberi F. Hermann	Poaceae	
Solanum bonariense L.	Solanaceae	S. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	**Famille**	**Origine**
Solanum linnaeanum Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
Solanum mauritianum Scop.	Solanaceae	Am. centr.
Sorghum halepense (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
Stenotaphrum secundatum (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
Tagetes minuta L.	Asteraceae	S. Am.
Tropaeolum majus L.	Tropaeolaceae	S. Am.
Verbesina alternifolia (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
Veronica peregrina L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
Veronica persica Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
Xanthium spinosum L.	Asteraceae	S. Am.

ANNEXE 3 : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Acer campestre	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
Berberis vulgaris	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
Betula pendula	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
Betula pubescens	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
Carpinus betulus	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
Cornus mas	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
Corylus avellana	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
Crataegus laevigata	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
Cytisus scoparius	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
Fagus sylvatica	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Frangula dodonei	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
Fraxinus excelsior	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
Ilex aquifolium	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
Juniperus communis	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
Ligustrum vulgare	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
Lonicera xylosteum	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
Malus sylvestris	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
Mespilus germanica	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
Populus nigra	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
Populus tremula	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
Prunus avium	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
Prunus mahaleb	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
Prunus spinosa	Prunelier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
Pyrus cordata	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
Pyrus pyraster	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Quercus petraea	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
Quercus pubescens	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
Quercus robur	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
Rhamnus catharticа	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
Ribes rubrum	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
Ribes uva-crispa	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
Rosa agrestis	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa arvensis	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
Rosa canina	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
Rosa micrantha	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa rubiginosa	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
Rosa stylosa	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
Rosa tomentosa	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
Salix alba	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
Salix atrocinerea	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
Salix aurita	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
Salix caprea	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Salix cinerea	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
Salix fragilis	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
Salix purpurea	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
Salix triandra	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
Salix viminalis	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
Sambucus nigra	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
Sorbus aria	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
Sorbus torminalis	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
Ulmus glabra	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
Ulmus laevis	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
Ulmus minor	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
Viburnum lantana	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
Viburnum opulus	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

LIANES
Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques-unes :

Lierre (*Hedera helix*)
http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)
http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)
http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm

Ronce des bois *(Rubus fruticosus)*
http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm

Le tableau ci-après liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas **d'un milieu humide**.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Barbarea vulgaris	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
Calystegia sepium	Liseron des haies		eutrophiles
Carduus crispus	Chardon crépu		eutrophiles
Cirsium oleraceum	Cirse maraîcher		mésotrophiles
Cirsium palustre	Cirse des marais		mésotrophiles
Dipsacus fullonum	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
Epilobium hirsutum	Epilobe hérissé		eutrophiles
Epilobium tetragonum	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
Filipendula ulmaria	Reine-des-prés		
Humulus lupulus	Houblon		eutrophiles
Hypericum tetrapterum	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
Lythrum salicaria	Salicaire commune		mésotrophiles
Myosoton aquaticum	Céraiste aquatique		eutrophiles
Scrophularia auriculata	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
Stachys palustris	Epiaire des marais		mésotrophiles
Symphytum officinale	Consoude officinale		
Thalictrum flavum	Pigamon jaune		mésotrophiles
Valeriana officinalis	Valériane officinale		
Galium uliginosum	Gaillet des fanges	Tourbières	
Lotus pedunculatus	Lotier des fanges		
Ranunculus flammula	Renoncule petite-douve		
Succisa pratensis	Succise des prés		
Cardamine pratensis	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Epilobium parviflorum	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Galium palustre	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha aquatica	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
			longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.)

Arbres		
Famille	Espèces	Potentiel allergisant
Acéracées	Érables*	Modéré
Bétulacées	Aulnes*	Fort
	Bouleaux*	Fort
	Charmes*	Fort
	Charme-Houblon	Faible/Négligeable
	Noisetiers*	Fort
Composées	Baccharis	Modéré
Cupressacées	Cades	Fort
	Cyprès commun	Fort
	Cyprès d'Arizona	Fort
	Genévriers	Faible/Négligeable
	Thuyas*	Faible/Négligeable
Fabacées	Robiniers*	Faible/Négligeable
Fagacées	Châtaigniers*	Faible/Négligeable
	Hêtres*	Modéré
	Chênes*	Modéré
Juglandacées	Noyers*	Faible/Négligeable
Moracées	Mûriers à papier*	Fort
	Mûriers blanc*	Faible/Négligeable
Oléacées	Frênes*	Fort
	Oliviers	Fort
	Troènes*	Modéré
Pinacées	Pins*	Faible/Négligeable
Platanacées	Platanes**	Modéré**
Salicacées	Peupliers*	Faible/Négligeable
	Saules*	Modéré
Taxacées	Ifs*	Faible/Négligeable
Taxodiacées	Cryptoméria du Japon	Fort
Tilliacées	Tilleuls*	Modéré
Ulmacées	Ormes*	Faible/Négligeable

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

Herbacées spontanées		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Chénopodiacées	Chénopodes*	Modéré
	Soude brulée (Salsola kali)	Modéré
Composées	Ambroisies*	Fort
	Armoises*	Fort
	Marguerites*	Faible/Négligeable
	Pissenlits*	Faible/Négligeable
Euphorbiacées	Mercuriales*	Modéré
Plantaginacées	Plantains*	Modéré
Poacées	Graminées	Fort
Polygonacées	Oseilles* (Rumex)	Modéré
Urticacées	Orties*	Faible/Négligeable
	Pariétaires	Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Poacées	Baldingère	Fort
	Calamagrostis	Modéré
	Canche cespiteuse	Fort
	Elyme des sables	Modéré
	Fétuques*	Fort
	Fromental élevé	Fort
	Queue de lièvre	Modéré
	Stipe géante	Modéré
*nombreuses espèces		

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

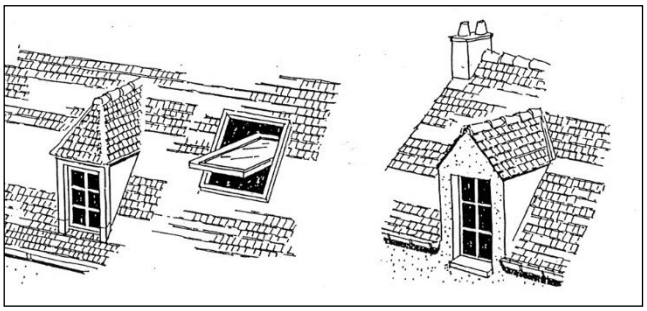
ANNEXE 5 : RECOMMANDATIONS POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE

Les percements en toiture sont constitués soit par des chassis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade, ou à bout rabattu (lucarne capucine). Il faut éviter les trop grandes lucarnes rampantes qui détruisent l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie : 3/5ème). Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépasseront pas de préférence 10 cm.

Percements en toiture recommandés :





Lucarne capucine



Châssis vitré



Lucarne à deux pans en bâtière sans rebord en façade

Percements à éviter :



Lucarnes rampantes



Chien assis

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

ANNEXE 6 : LEXIQUE

LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES
L'accès particulier est la partie de terrain située à la limite de la voie et ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements).

ACROTÈRE
Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL
Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT
L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION
L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

ANNEXE
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de bûchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle…

ARBRE DE HAUTE TIGE
Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur et que son tronc a une circonférence de 30 centimètres à 1,30 mètre du sol.

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

CAMPING CARAVANING
Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE
Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

CLÔTURE
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.
La clôture comprend les piliers et les portails.

COMBLE
Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTION
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONTIGU
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE
Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN
Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

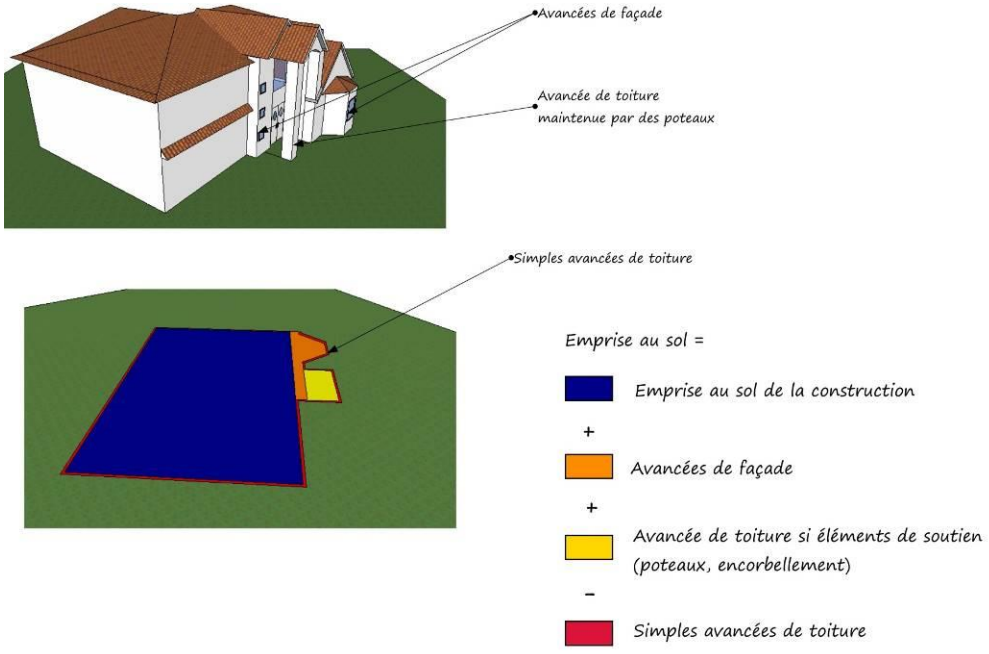
développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

EGOUT DU TOIT
L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

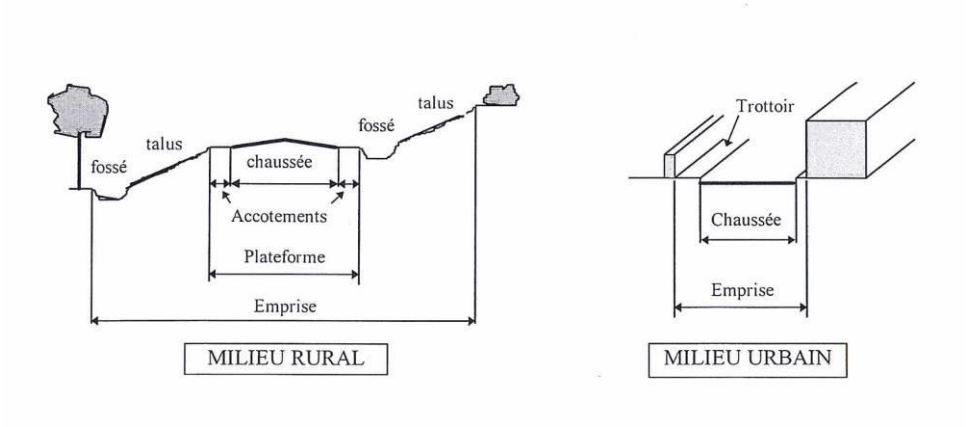
EMPLACEMENT RESERVE
Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école…) ou des opérations de voirie (création, élargissement, …). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

EMPRISE AU SOL
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses qui ne présentent pas une surélévation significative par rapport au terrain ne sont pas constitutives d'emprise au sol, sous réserve qu'elles ne présentent pas par ailleurs des fondations profondes.



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE



EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, tels que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

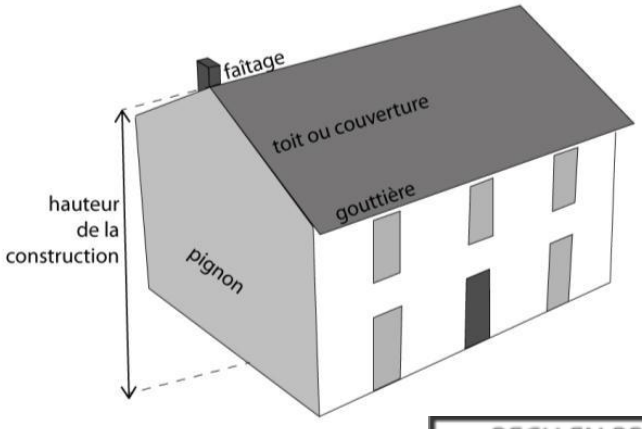
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FACADE

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

FAITAGE

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



REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

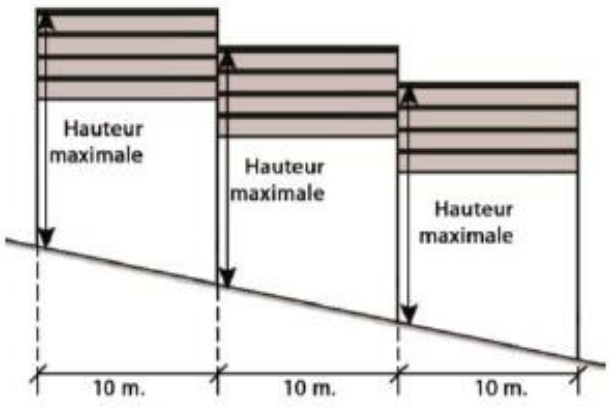
GABARIT
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITAT COLLECTIF
Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL
Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS
Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR



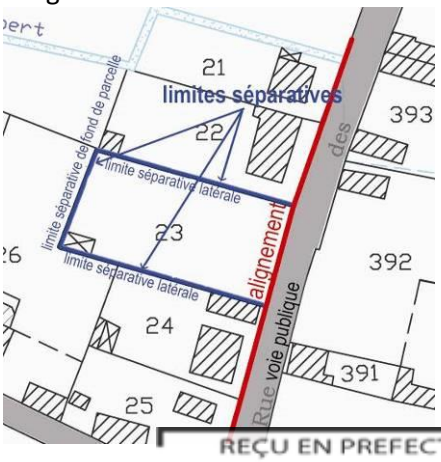
Sauf indication contraire dans le corps du règlement, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment ; les exhaussements et affouillements au droit de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-contre.

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau de l'alignement de la voie longeant celles-ci.

INSTALLATION
Une installation est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques (chaufferie, poste de transformation, canalisations, antennes ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

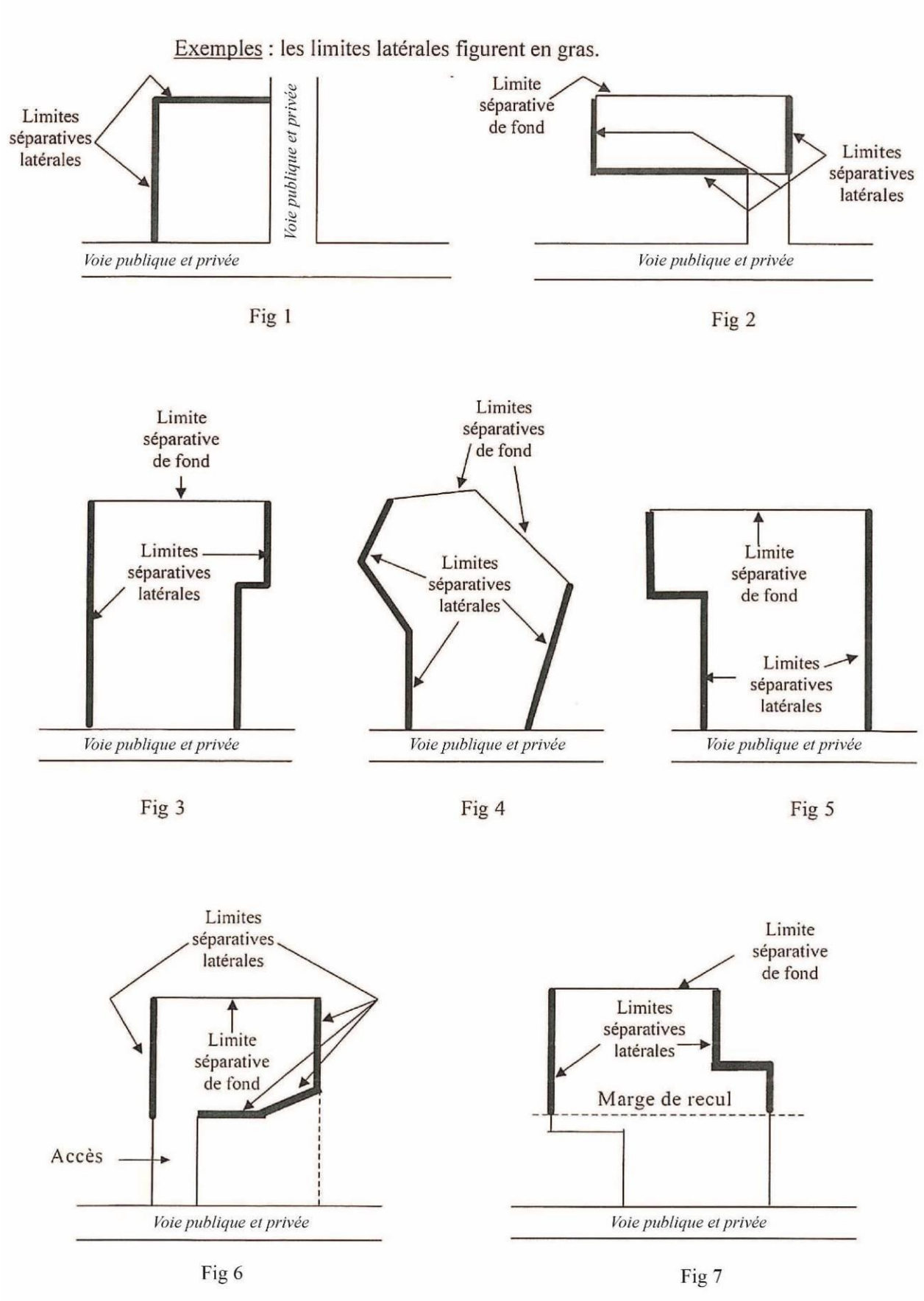


LAMBREQUIN
Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES
Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

aux voies et emprises publiques.



REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

LOGEMENT
Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT
Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MANSART (COMBLE OU TOITURE À LA MANSART)
Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume de la toiture.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR
Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,….) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES
Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OUVERTURES

Sont considérées comme ouvertures ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher en étages (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide), ainsi que les fenêtres oscillo-basculantes d'une ouverture inférieure à 13 cm
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier
- Les portes d'entrée pleines ou équipées d'éléments vitrés translucides,
- Les terrasses surélevées munies de brises vues, fixes et rigides, opaques ou transparents.

Les autres types d'ouvertures sont des **ouvertures créant des vues** pour l'application du règlement. Il s'agit notamment des éléments suivants, s'ils ne répondent pas aux critères cités ci-avant :

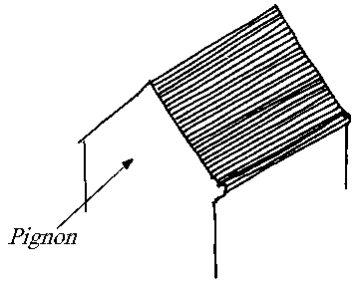
- les fenêtres
- les portes fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit,
- Les terrasses surélevées.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

OUVRAGES EN SAILLIE
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE
C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

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



PLANCHER
Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

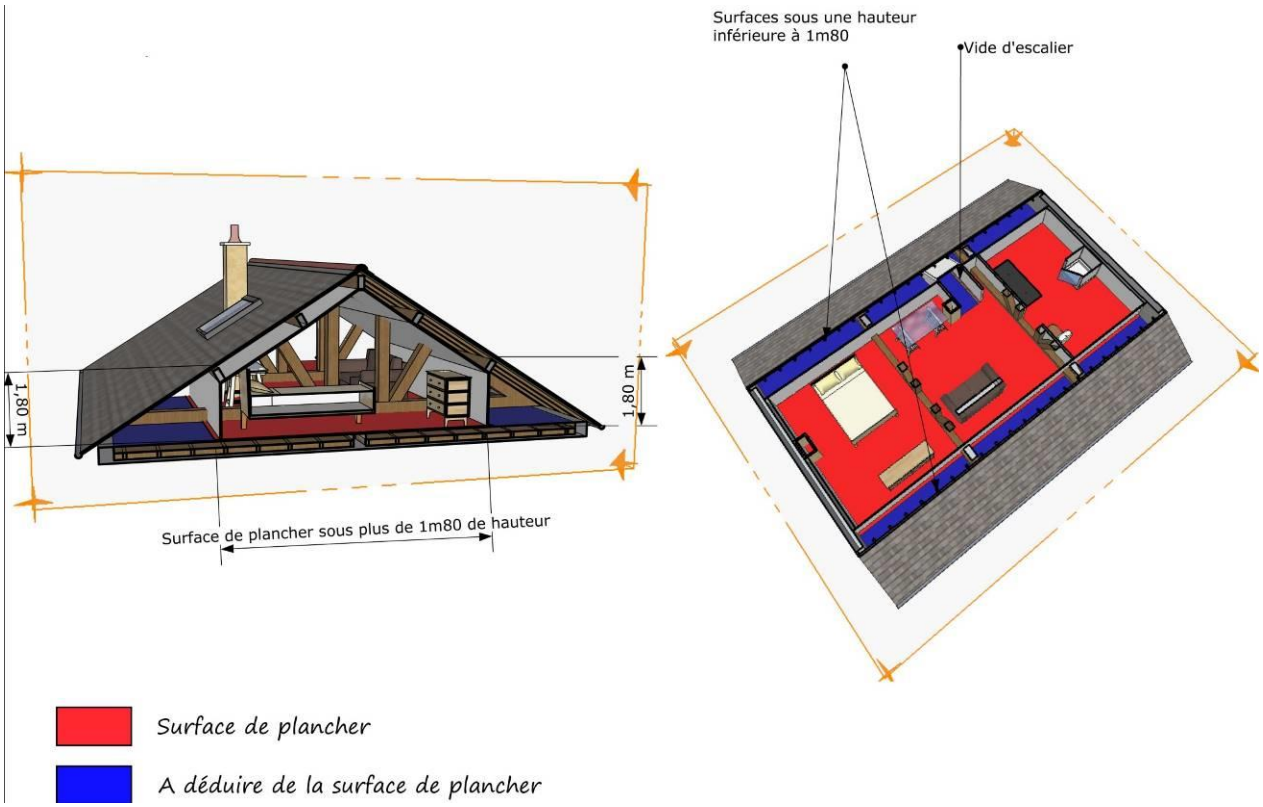
PLEINE TERRE
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable et s'il ne comporte en souterrain que le passage éventuel de réseaux.
Les aires de stationnement et leurs accès, quel que soit leur revêtement, sont exclus des surfaces de pleine terre.

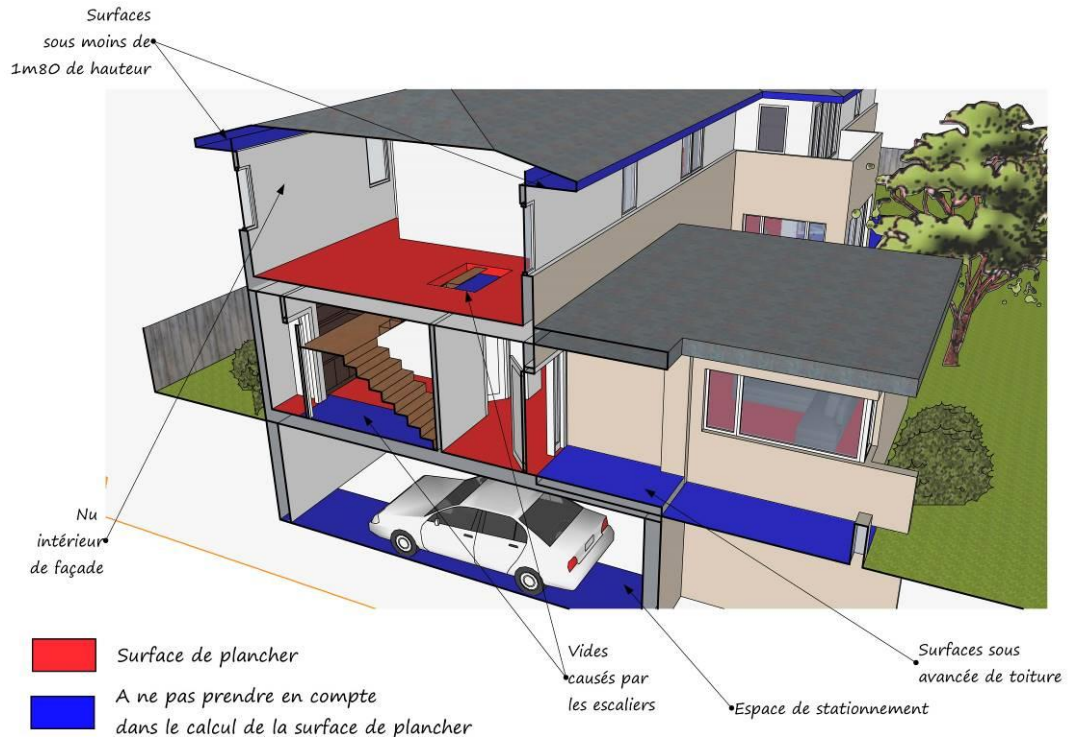
SECTEUR
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE



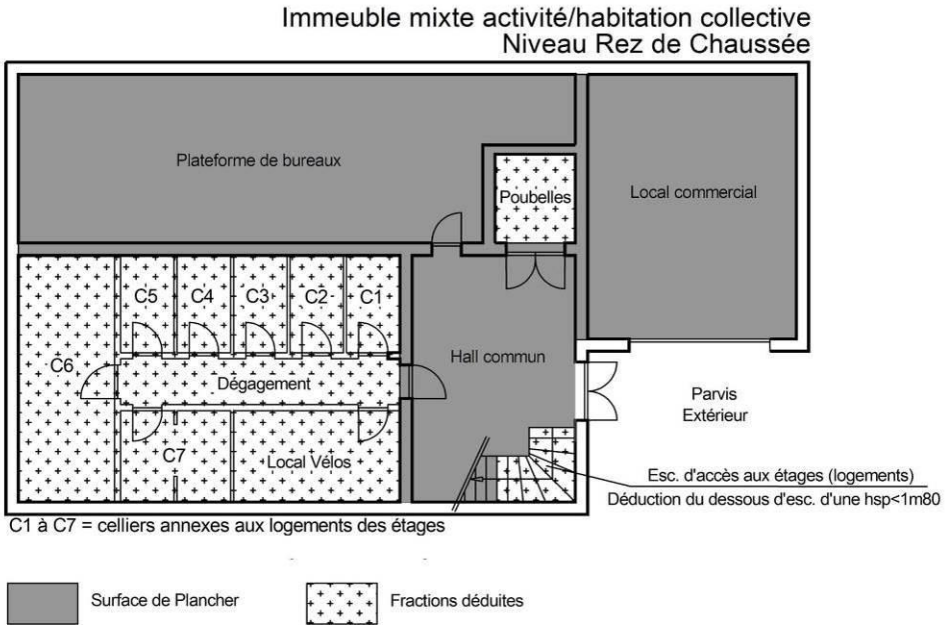


- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

- 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;

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

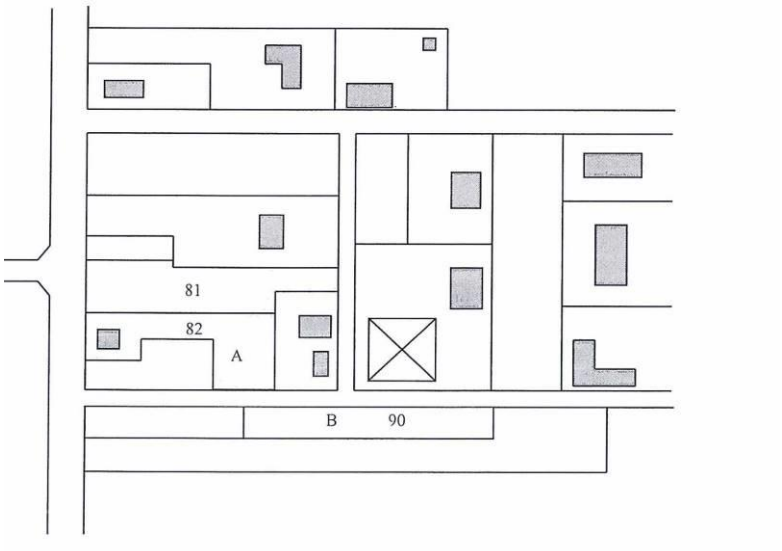
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;



- 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.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës.
Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN.**
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

TERRAIN NATUREL
Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE
Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE
Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OUVERTES AU PUBLIC
La notion de voie se distingue de celle d'accès, dans le sens où une voie dessert plus d'une unité foncière. La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).

VOIE EN IMPASSE
Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

ZONE
Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI
Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ZONE DE RENCONTRE



Une zone de rencontre est une section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable.

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE

REÇU EN PREFECTURE
le 16/10/2026
Application agréée E-legalite.com
21_RP-091-219104577-20260929-DEL26_51-DE