Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Fontenay-le-Vicomte

Département de l'Essonne

Commune de Fontenay-le-Vicomte

Révision du Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

Document approuvé au Conseil Municipal du 13 février 2025,

complété, suite au contrôle de légalité, lors du Conseil Municipal du 26 juin 2025

SIAM URBA AMÉNAGEMENT URBANISME

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

SOMMAIRE

Titre I. Introduction au règlement 2
Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones 6
Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines 31
Zone UA 32
I. Affectations des sols et destination des constructions 33
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales 36
III. Desserte, équipements et réseaux 45
Zone UB 48
I. Affectations des sols et destination des constructions 49
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales 52
III. Desserte, équipements et réseaux 60
Zone UC 63
I. Affectations des sols et destination des constructions 64
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales 66
III. Desserte, équipements et réseaux 72
Zone UD 75
I. Affectations des sols et destination des constructions 76
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales 79
III. Desserte, équipements et réseaux 85
Zone UE 88
I. Affectations des sols et destination des constructions 89
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales 91
III. Desserte, équipements et réseaux 95
Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles 97
Zone A 98
Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles 108
Zone N 109
Titre VII. Annexes 122

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Titre I. Introduction au règlement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Article 1. Champ et modalités d'application du règlement

Le règlement porte sur l'ensemble du territoire de Fontenay-le-Vicomte.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (CU) dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Article 2. Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire est divisé en zones. À chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le présent règlement écrit. Sont distinguées une douzaine de zones regroupées en 3 familles :

- **LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U » :**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Différentes zones sont instituées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

- **LES ZONES AGRICOLES (A) :**

Sont classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

- **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) :**

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

Article 3. Contenu du règlement

- **LE PRESENT REGLEMENT ECRIT COMPREND :**

- Titre I : Introduction au règlement
- Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones
- Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)
- Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Pour les titres III à V, les règles sont organisées en 3 grandes parties et 9 articles pour chacune des zones :

Partie 1 : Affectations des sols et destinations des constructions

- Article 1 : Destinations et vocations autorisées ou interdites
- Article 2 : Autorisations sous conditions particulières
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

- Article 4 : Volumes et implantations des constructions
- Article 5 : Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
- Article 6 : Insertion paysagère et aménagements des abords
- Article 7 : Stationnements

Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux

- Article 8 : Accès et desserte par les voies publiques et privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux

Article 4. Contenu du règlement graphique

La partie graphique du règlement est composée du plan de zonage comprenant :

- les limites de zones ;
- les espaces boisés classés et les lisières des milieux boisés structurants à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à préserver recensés au titre des articles L151.19 du Code de l'Urbanisme ;
- la délimitation des périmètres concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- etc.

Article 5. Préconisations pour le dépôt d'une demande d'urbanisme

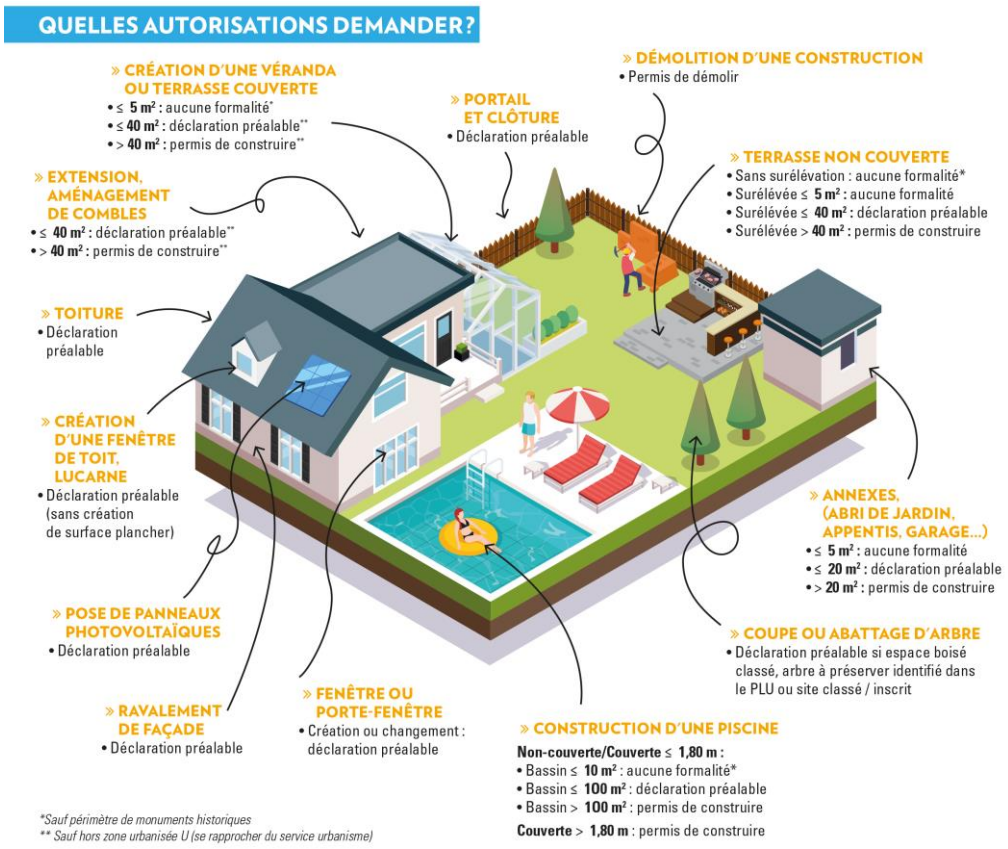
En premier lieu, il convient de consulter les règlements écrits et graphiques décrits ci-dessus pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En troisième lieu, il convient de consulter les autres pièces du PLU qui peuvent avoir une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires : desserte en réseaux, zonage d'assainissement, règlements sanitaires, etc ;
- les périmètres particuliers et d'informations utiles : zones de bruit, sites protégés, etc.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Titre II. Dispositions générales applicables à toutes les zones

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

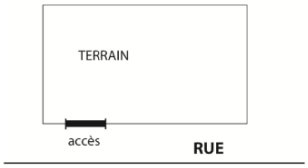
Article 1. Lexique

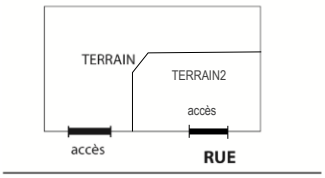
Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation générale, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction.

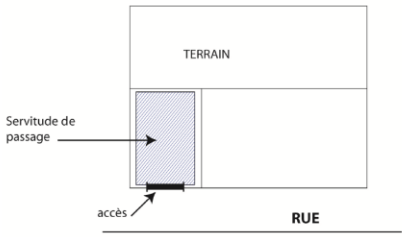
Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être toutes deux concernées par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

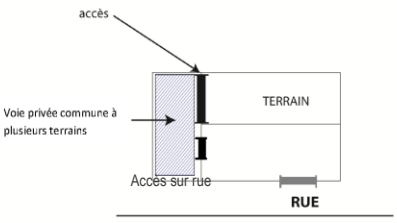
Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la ou les parcelles sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservi par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique : **c'est la desserte**.

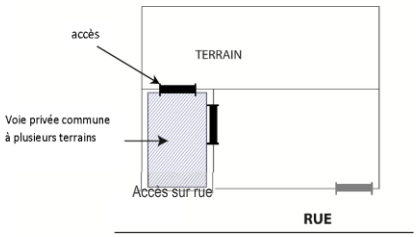
Mais, afin de pouvoir accéder à cette voie de desserte, le terrain doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de l'assiette foncière : **c'est l'accès**.

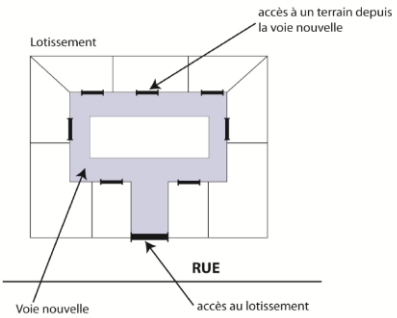








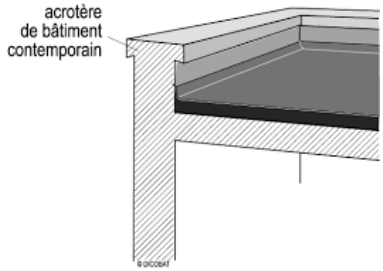




Quel que soit le type d'accès, ses caractéristiques doivent être conformes aux normes techniques édictées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Essonne.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Acrotère : élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

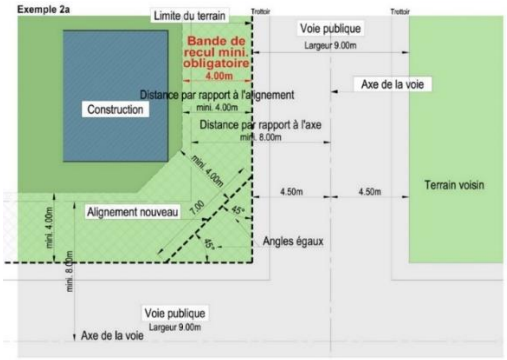


Affouillement de sol

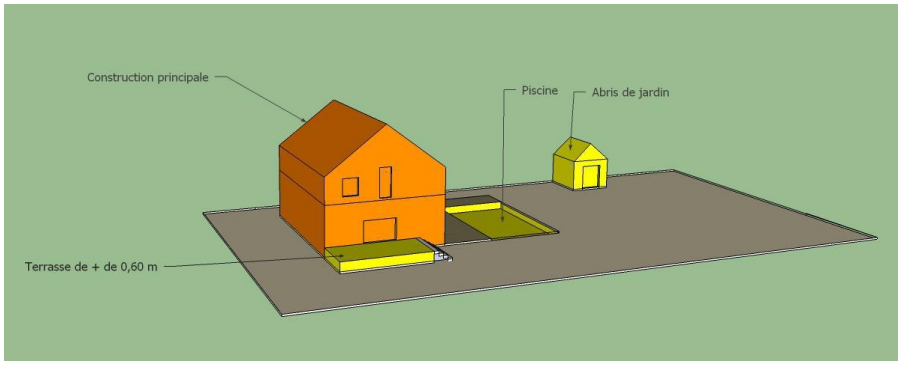
- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

Alignement par rapport aux voies : Il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. En clair, l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie définie par :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.



Annexe (définition lexique national) **:** 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 selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.
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.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Local accessoire (définition lexique national) **:** Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Aire de retournement : Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en oeuvre et le repli éventuel des moyens, réalisée sous forme de placette circulaire, en T ou en Y de retournement.

Axe de la voie : C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Baie : C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairement naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres. Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Changement de destination : il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment passe d'une des neuf catégories de destination (R123.9 du CU) à une autre de ces destinations.

Châssis de toit : Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

Chaussée : La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Chien assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).
Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol (CES) : Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Comble : Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

_ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),

_ ou ouvrages et locaux techniques, liés au fonctionnement des réseaux,

_ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Construction principale : Le règlement prévoit pour certains articles des dispositions spécifiques applicables aux constructions principales. Au titre du présent règlement la construction principale correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contiguës et non destinés à l'habitation tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses d'une hauteur de plus de 0,6 m par rapport au terrain naturel ou les piscines.

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.

Cour : Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Dégagements :

Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebottis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

Déblai :

Juridiquement qualifié d'«affouillement du sol», c'est l'action d'enlever de la terre, des décombres pour mettre un terrain à niveau (nivellement, terrassement) ou creuser le sol (création de fossé, de fondations, etc.). Attention, les carrières sont des extractions dont le but est le prélèvement à des fins d'utilisation de matériaux, alors que les affouillements ont pour but la réalisation d'un ouvrage (mare, plan d'eau...).

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

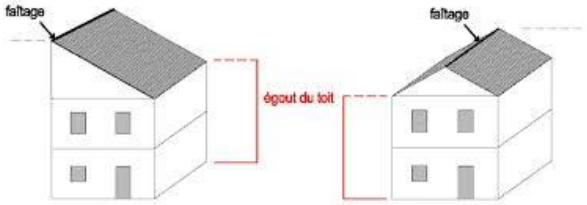
OU Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au sommet de la construction défini par sa finition selon les schémas suivants.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus s'ils ne dépassent pas de plus de 2,50 m la hauteur maximale de chaque zone.

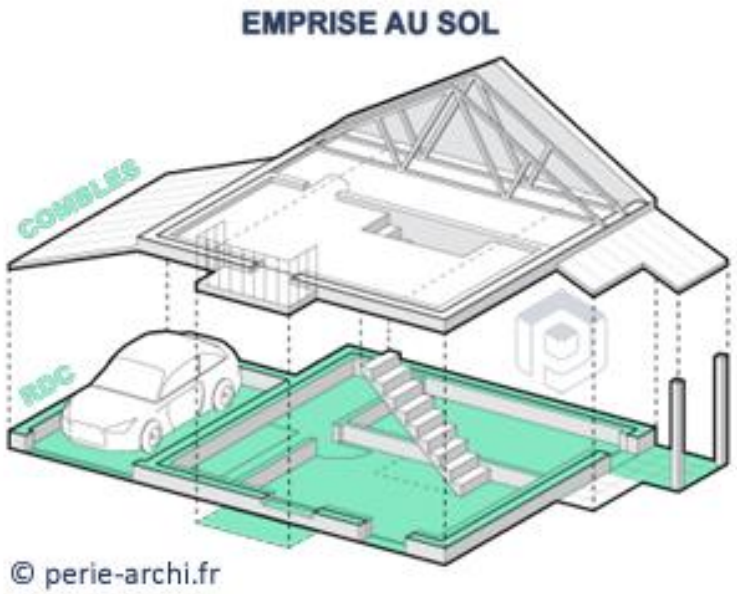


Emplacement Réservé (ER) :

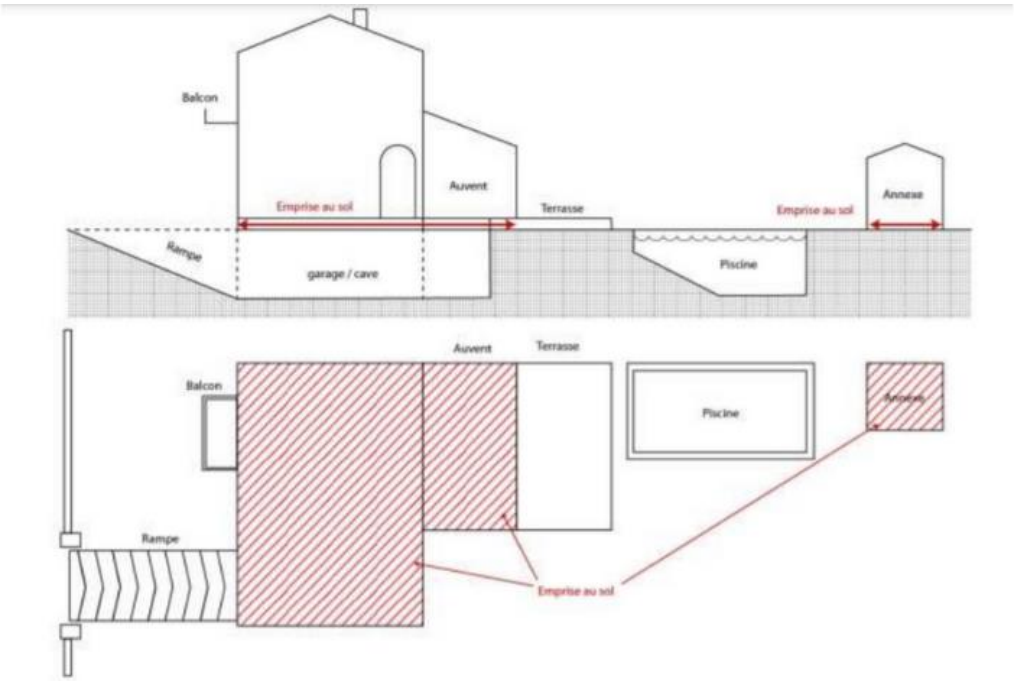
Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol (définition lexique national) :

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.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025



Emprises publiques : Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, cours d'eau domaniaux, les canaux, etc.

Espace Boisé Classé (E.B.C.) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement…) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC 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. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

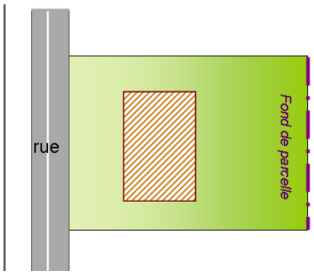
Espaces végétalisés : espaces verts de pleine terre.

Extension (définition lexique national) : 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.

Façade (définition lexique national) : 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.

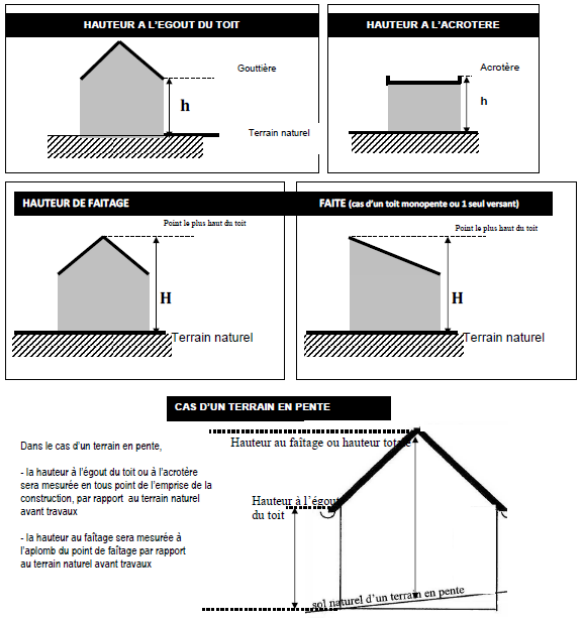
Fond de parcelle : C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025



Gabarit (définition lexique national) : 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.

Hauteur (définition lexique national) : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



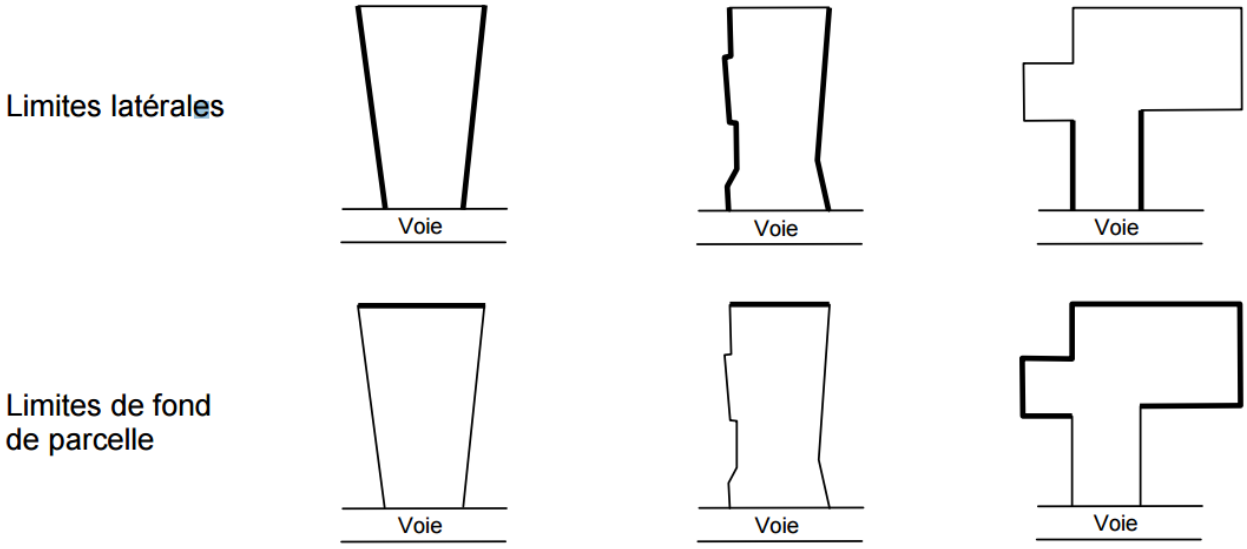
Installations classées pour l'environnement : Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

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

Limites séparatives (définition lexique national) : 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

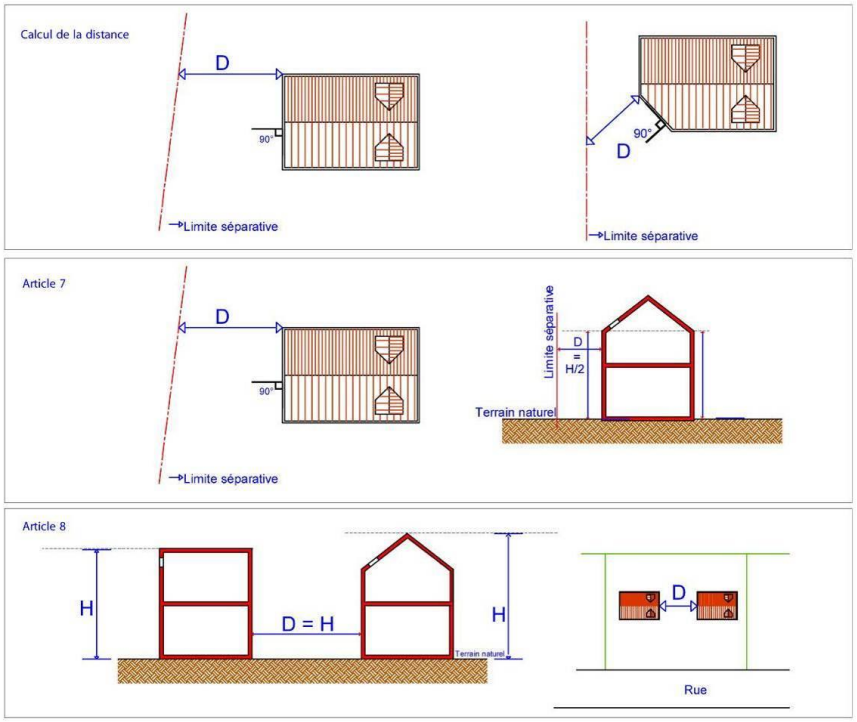
en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Marge de recul ou de retrait : Distance de retrait imposée entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, les limites séparatives de la parcelle ou une autre construction.

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Marquise : Ouvrage suspendu vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée pour servir d'abri contre la pluie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Mesure de la hauteur : sol existant avant exécution des fouilles et remblais, terrain en pente

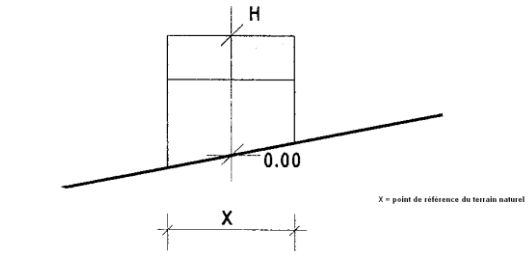
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

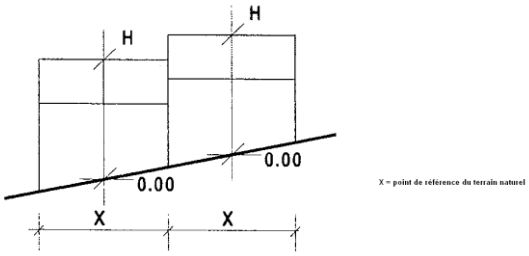
Doit être regardé comme sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

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

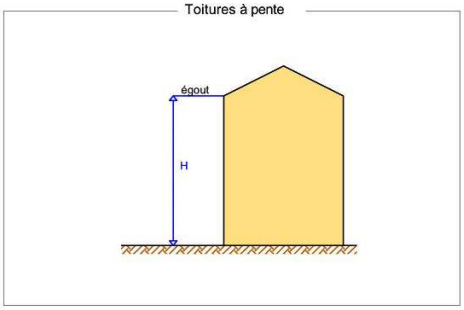
La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

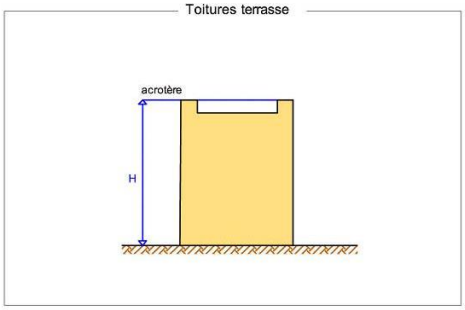
Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.

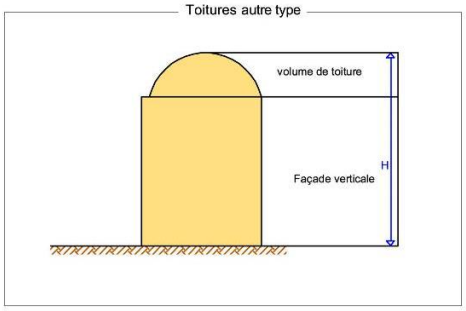




Modalités de calcul de la hauteur des façades : la hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).







Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Ouverture : Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

Ouverture de toit : Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.
Afin de limiter les vues directes sur la propriété voisine, elle ne peut être établie qu'à 26 décimètres (8 pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 décimètres (6 pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (cf. article 677 du Code Civil).

Niveau : Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur

Places commandées : Les places commandées sont celles qui nécessitent le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles. Elles sont généralement implantées l'une derrière l'autre, l'accès de la 1ère constituant l'emplacement de la 2nde, etc. Elles sont limitées à 1 place commandée par logement et par propriétaire ou usagers d'un même ménage.

Places de jour : Elles sont situées sur la propriété (domaine privé), ne sont pas closes mais accessibles directement depuis l'espace collectif ou public.

Exemples :

Prospect : C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Réhabilitation/rénovation

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Pan d'une toiture ; Surface plane formée par un versant de toiture.

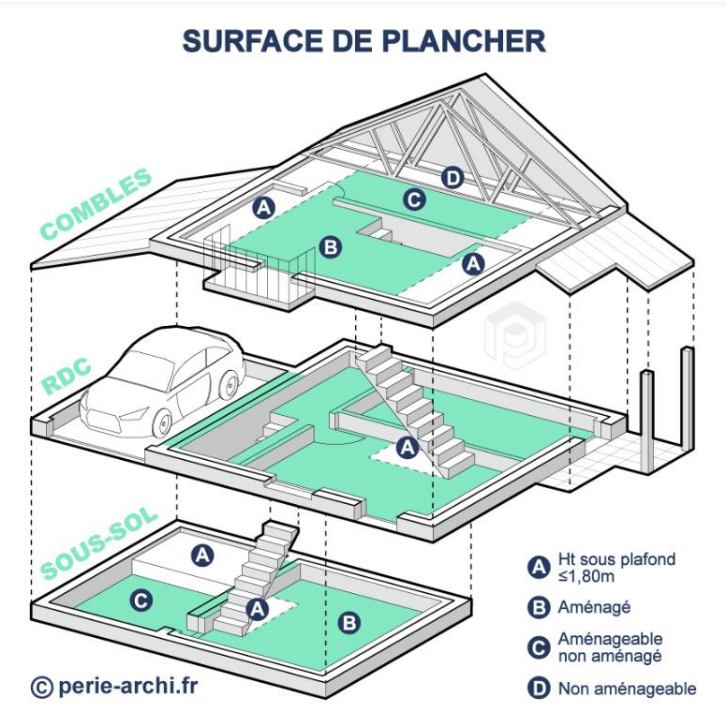
Remblai :

Juridiquement qualifié « d'exhaussement du sol», c'est l'action de rehausser la terre. Il consiste en l'apport de toutes matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler les vides d'une exploitation minière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Surface habitable : Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Surface de plancher : La surface de plancher est la somme de l'ensemble des surfaces des planchers clos et couverts d'une construction dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 mètre.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

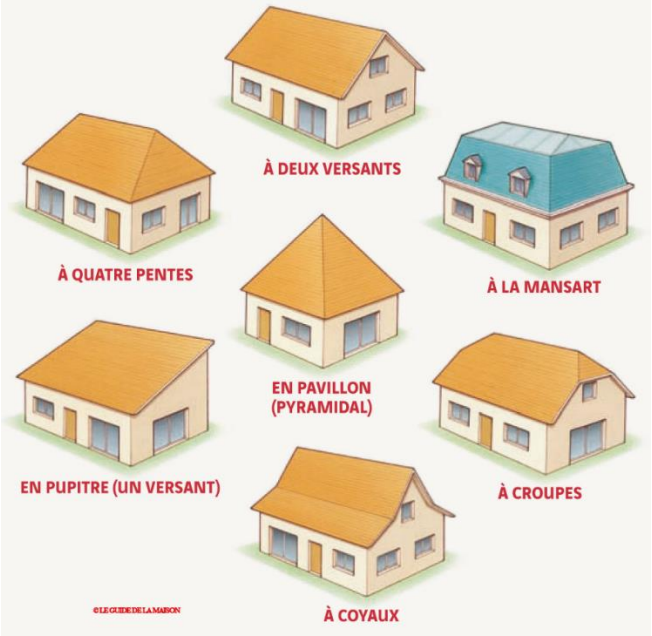
La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« […] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. 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 ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. 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 ;
7. 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 ;
8. 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 : Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toitures



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Vues :

Notion d'ouvertures créant des vues :

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

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

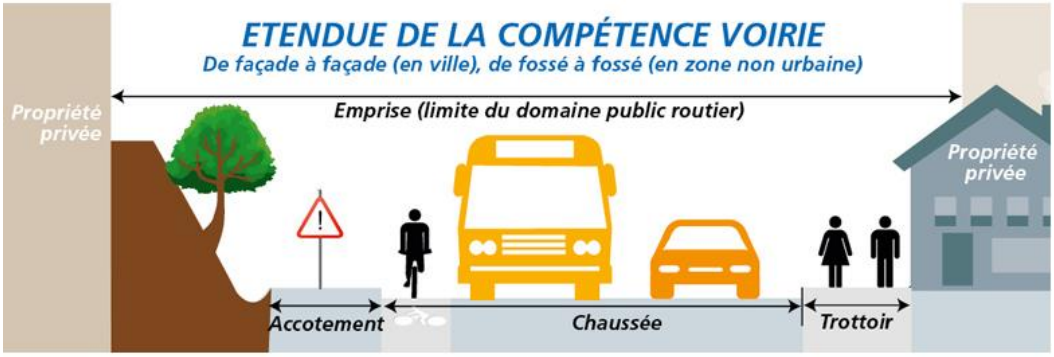
Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les verrières réalisées en toiture de moins de 3 m² ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Voies ou emprises publiques (définition lexique national) **:** La voie publique 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. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voirie : Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.
Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025



Zone non aedificandi : Une servitude non aedificandi (article 689 du Code civil) est une contrainte imposée au propriétaire d'un terrain et qui proscrit toute construction sur une partie dudit terrain. La servitude non aedificandi peut avoir été imposée par une entité publique (il peut s'agir d'un plan d'urbanisme, par exemple) mais aussi par un propriétaire privé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Article 2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

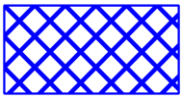
Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs identifiés aux plans de zonages doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs identifiés.
Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Article 3. Les emplacements réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics ;
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué sur les plans de zonages, par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.
Trame emplacement réservé :



L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue d'une affectation prédéterminée, comme par exemple la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme.

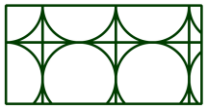
Créés à l'occasion de l'élaboration ou de certaines procédures d'évolution d'un PLU, ils peuvent être instaurés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales…), d'un service ou organisme public ou du Syndicat des transports d'Île-de-France.
En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Article 4. Les espaces boisés classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

Trame EBC :



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
- certaines forêts communales,
- les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
- les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

Article 5. Zones NATURA 2000

La commune de Fontenay-le-Vicomte est concernée par deux périmètres inscrits au réseau Natura 2000 :

- La zone spéciale de conservation du Marais des Basses Vallées de l'Essonne et de la Juine (ZSC – FR1100805) de 397 hectares.
- La zone de protection spéciale des Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (ZPS – FR1110102) de 522 hectares.

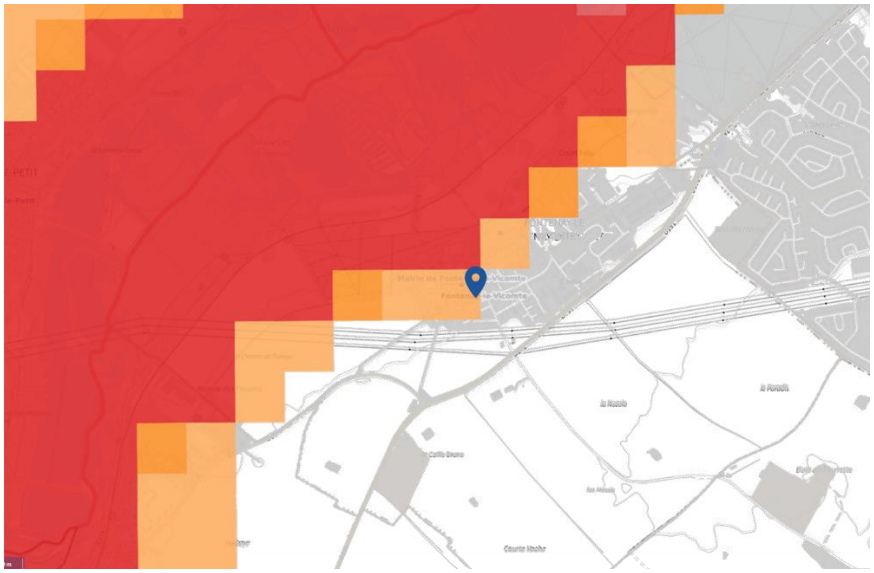
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Ces deux sites se situent au Nord du territoire communal, dans les zones naturelles environnantes du marais. Afin de garantir l'intégrité du site Natura 2000, le PLU et certains projets, activités et manifestations sont soumis à une Evaluation des Incidences Natura 2000. En fonction de leur nature et de leur ampleur, cette réglementation s'applique au niveau du site lui-même et au sein de bandes tampons à distances variables autour de celui-ci (en application de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, du Décret n°2010-365 du 9 avril 2010 modifié.

Article 6. Zones soumises à risques d'inondations

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Essonne s'inscrit dans le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de l'Essonne. Une convention a été signée le 27/02/2005 entre l'Etat (préfet de région Ile-de-France), l'AESN10, 3 syndicats de rivière dont le SIARCE (Syndicat de l'Essonne) et les conseils généraux (Essonne, Loiret, et Seine-et-Marne). Le PAPI portera, dans sa fiche actions n°10 sur l'élaboration d'un PPRI de l'Essonne à une échelle interdépartementale et interrégionale (45, 77, 91). La DDT 91 a été désignée en tant que pilote de la procédure.
Le projet de PPRI de la vallée de l'Essonne, de la Seine-et-Marne et du Loiret a été mis à l'enquête publique du 26 septembre au 29 octobre 2011. Il a été approuvé le 18 Juin 2012.

La commune est concernée par un risque d'inondation par remontées de nappes (informations disponibles sur www.georisques.gouv.fr).



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Conformément aux dispositions de l'arrêté relatif à la DIG d'entretien de la rivière ci-joint, des servitudes de passage au droit des ouvrages hydrauliques et sur l'Essonne autorisent le SIARCE à accéder aux parcelles sur une largeur de 1,30 mètres pour l'entretien de toutes les parcelles privées et publiques le long de l'Essonne.

Article 7. Zones humides

Dans les zones humides, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- L'affouillement, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) s'applique sur les zones humides avérées. Les points suivants devront être dûment justifiés dans le dossier. Ainsi, le pétitionnaire devra :

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

Pour les projets en zones humides identifiées par la zone d'alerte de la DRIEAT, la parcelle doit faire l'objet d'une délimitation réglementaire selon les critères flore et/ou pédologie de l'arrêté du 24 juin 2008.
Le SIARCE réalise actuellement un Schéma Directeur Zones Humides et ses services peuvent être sollicités pour définir les délimitations des zones.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

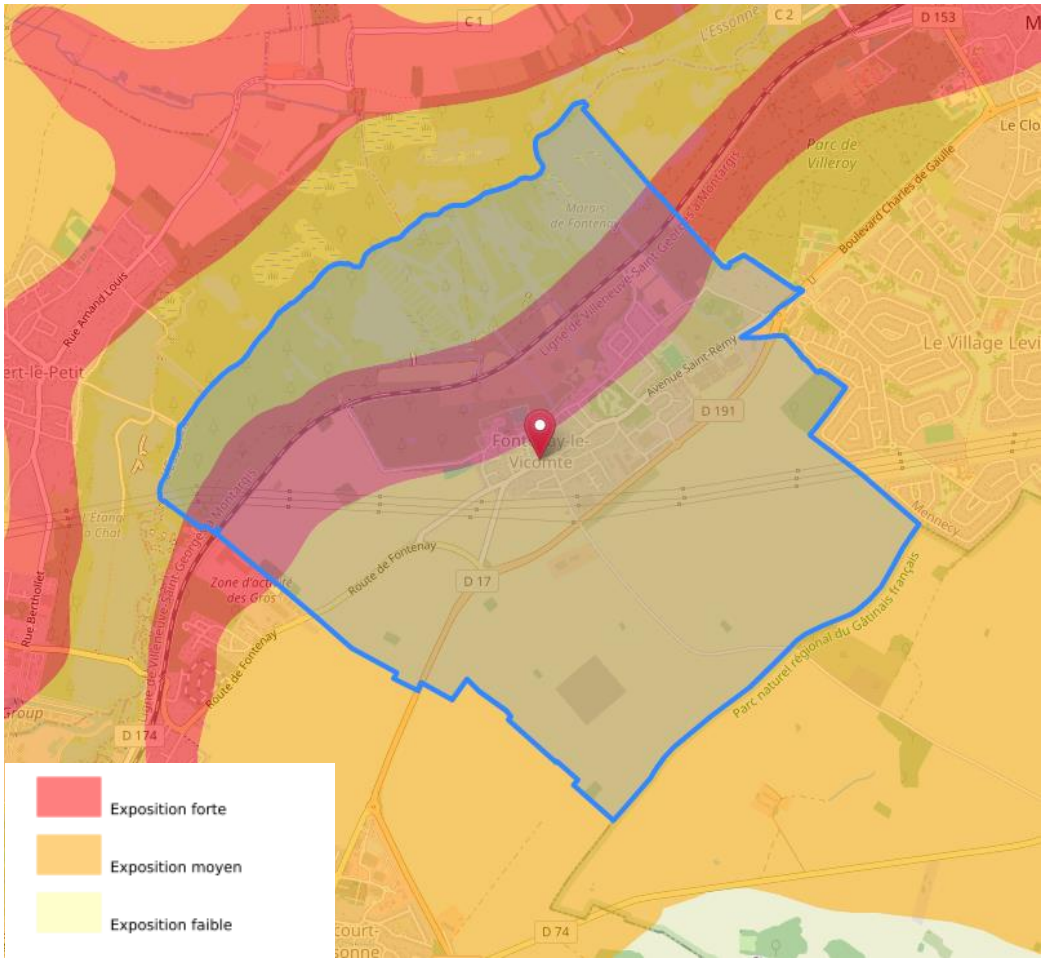
Article 8. Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

La commune est concernée par un aléa moyen à fort concernant le risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Pour information, la prise en compte de ce risque a évolué avec l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions depuis le 1er janvier 2020, afin de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène.

Le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 impose donc la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte.

- En cas de vente d'un terrain constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur ;
- En cas de construction nouvelle (immeubles à usage d'habitation ou professionnel et maisons), le constructeur est tenu de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ·et de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.



Source : géorisques.gouv.fr

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Article 9. Zones de bruit le long des voies routières ou ferrées

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RD191	tout le long de son tracé	3 - Tissu ouvert	100 m
RD 17	limite communale – RD 191	4 - Tissu ouvert	30 m
RER D4	tout le long de son tracé	3 - Tissu ouvert	100 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

Le territoire de la commune de Fontenay-le-Vicomte est traversé par les emprises de la ligne 745 000 de Villeneuve-Saint-Georges à Montargis du Pk 42+409 au Pk 45+253.
Il conviendra également d'indiquer l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer:

SNCF - DIRECTION IMMOBILIERE ILE DE FRANCE
Groupe Connaissance et Conservation du Patrimoine
Campus Rimbaud- 10 rue Çamille MOKE
CS 20012 -93212 SAINT DENIS cedex
@ : contact.patrimoine.idf@sncf.fr

Dans la cadre des permis de construire, il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les constructions jouxtant 1a plate-forme ferroviaire.
En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité du domaine ferroviaire qu'elle supportera ou prendre toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conforme à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Article 10. Règles nationales applicables en matière de stationnement

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
  - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- <u>En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :</u>

  Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

  Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- <u>Réalisation de places de stationnement pré-équipés pour la recharge de véhicules électriques :</u>

  Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés d'au moins 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

  Le nombre minimal de places concernées est fixé, selon la capacité d'accueil du parc de stationnement, par décret dans le code de la construction et de l'habitation.

Article 11. Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites en dehors des cas énoncés aux articles L152.3 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Article 12. Règlementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

Article 13. Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.

Article 14. Démolitions, clôtures

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de Monuments historiques, et par délibération du conseil municipal prise en application du code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme :

- dans les périmètres de protection de Monuments Historiques,
- dans les zones sujettes à des risques d'inondations
- dans les zones définies par délibération du conseil municipal, en date du 11/04/2008, prise en application du code de l'urbanisme.

Les clôtures devront être conçues de manière à être perméables au passage de la petite faune.

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, **les travaux de ravalement** sont soumis déclaration préalable :

- dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;
- dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Article 15. Reconstruction à l'identique des bâtiments

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L111.15 et 23), « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque le bâtiment, régulièrement édifié, a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur. Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

Article 16. Servitudes liées aux lignes électriques

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, sur la commune de Fontenay le Vicomte, sont implantés des ouvrages suivants :

• Liaison 225 kV n° 1 CIROLLIERS – MALECOT *

• Liaison 400 kV n° 1 CHESNOY (LE) – CIROLLIERS *

• Liaison 400 kV n° 2 CHESNOY (LE) – CIROLLIERS *

*Réseau stratégique :

Ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable. Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

Une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements vise à instaurer de façon systématique dans les PLU des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible.

Cette doctrine s'accompagne d'une fiche N°2 intitulée « Cadre pour déterminer, le cas échéant, les conditions spéciales à remplir dans un secteur dédié au couloir de passage des lignes aériennes THT du réseau stratégique »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Cette fiche préconise « l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage » et précise que « pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. »

Une note d'information relative à la servitude I4 précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur le territoire:

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

Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du présent document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

RTE demande à être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin de garantir la compatibilité des projets de construction avec la présence des ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Il est rappelé en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et leur niveau de tension servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST
7, avenue Eugène Freyssinet
78286 GUYANCOURT CEDEX
Tél. : 01 30.96.30.80
Fax : 01.30.96.31.70

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Titre III. Dispositions applicables aux zones urbaines

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre traditionnel du village autour de l'église et de la Mairie.

C'est une zone à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services…) qui correspond également au tissu urbain le plus ancien qu'il s'agit de préserver.

Une partie de la zone UA est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et dénommée « le Centre Village ».

RAPPELS DIVERS

 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.

 Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

- *dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques*
- *conformément à la délibération du Conseil municipal, en date du 11/04/2008, prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme*

 La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.

 Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable :

- *dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;*
- *dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.*

 Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

I. Affectations des sols et destination des constructions

UA1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UA
Habitat	*Logement*	●
	Hébergement	●
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	●
	Restauration	●
	Commerce de gros	●
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●
	Cinéma	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	●
	Établissements d'enseignement	●
	Établissements de santé et d'action sociale	●
	Salles d'art et de spectacles	●
	Équipements sportifs	●
	Autres équipements recevant du public	●
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	●
	Exploitation forestière	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	●
	Entrepôt	●
	Bureau	●
	Centre de congrès et d'exposition	●

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UA2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES LIEES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-APRES

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

Article L151-19 du Code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Protection des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du CU :

Article L151-23 du Code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :

Dans les sites d'OAP identifiés sur le plan de zonage, les aménagements et constructions devront respecter les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.
- Les bâtiments à vocation de restauration, d'artisanat, de commerce de détail, d'activité de services, d'hébergement hôtelier et d'équipements sportifs sous réserve d'une taille modérée, d'une parfaite intégration dans les bâtis existants et d'une absence totale de nuisance au voisinage (sonore, olfactif ou visuelle).
- Les cinémas et les salles de spectacle de taille limitée à 50 places.

UA3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UA4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

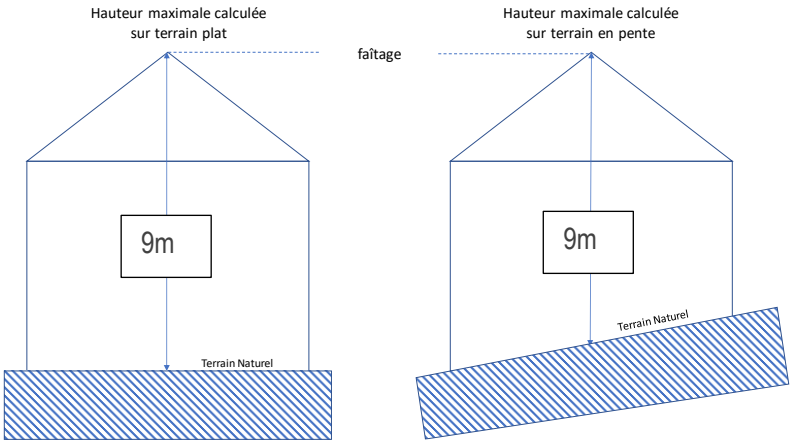
Exemptions :

- Les équipements publics.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **9 mètres maximum au faîtage**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage**.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.

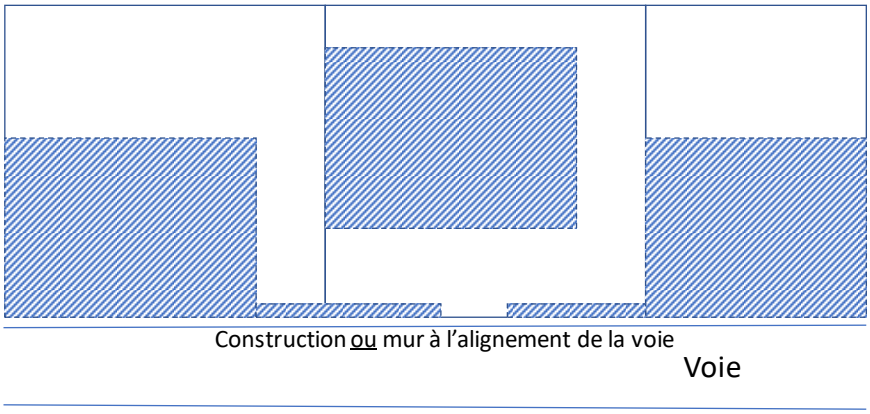
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait (avec un retrait minimal de 5 mètres) est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies par des constructions ou des murs de 2 mètres de hauteur, ou par les deux.



Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

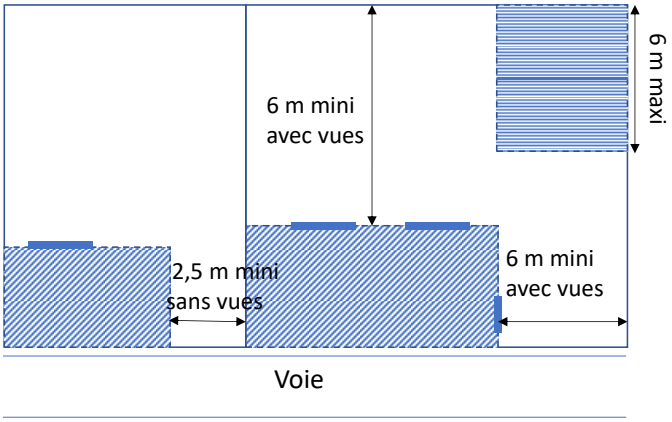
Les constructions principales peuvent être implantées **sur 1 ou plusieurs limites séparatives.**

Les annexes peuvent également s'implanter en limite séparative, mais leur longueur en limite séparative ne pourra excéder 6 mètres.

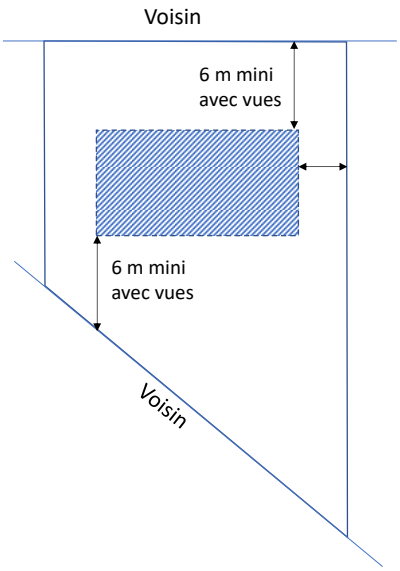
En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 2,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.



Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 2,5 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

UA5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, dans le périmètre de protection de l'Eglise, des prescriptions particulières pourront être imposées par l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les volumes et terrassements

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

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les pentes de toitures seront comprises entre 35 et 45°.

Les toitures terrasse sont acceptées à la condition de ne pas dépasser 25% de la surface totale de la toiture.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m² d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

En terme de matériaux :

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

Les ouvertures en toiture

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sur les façades donnant sur les voies :

L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade, encastrés dans la couverture et avec les plus grands côtés dans le sens de la pente.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.) sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Sur les façades, les couleurs et teintes criardes ou vives ainsi que le blanc pur sont interdits. Les teintes sobres et naturelles dans la gamme des beiges et gris ocrés et bois naturel sont privilégiées pour les façades.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les enduits doivent être réalisés dans des teintes régionales et avec des finitions d'enduits lissés, grattés fin, voire talochés.

Les ouvertures

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, …), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment. Elles sont préférentiellement en bois. Le métal peut être toléré pour les bâtiments plus récents, mais les matériaux synthétiques ainsi que les menuiseries de teintes blanches ou beiges ne sont pas autorisées.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

Ouvrages et éléments techniques

Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public. Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, …).

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les matériaux des façades et toitures

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France (cf. palette de couleurs en annexe). Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

5.3. LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les plaques de béton, revêtues et non revêtues sont interdites en façade et/ou visible de la voie publique. Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UA4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, 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 urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

UA6. Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

Règles générales

Sauf dispositions contraires portées dans les OAP, les espaces végétalisés représenteront au moins 35% de la superficie de l'ensemble du terrain.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Dispositions particulières

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.

Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
  Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.
- Le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

UA7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***
  Au moins 2 places / logement construit, reconstruit ou transformé
  Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.
- ***Pour les activités autorisées :***
  - une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,
  - pour les commerces inférieurs à 100 m² de surface de vente : il n'est pas exigé de places.
  - pour les bureaux : 1 pl/55 m² de SDP minimum
- ***Hébergement hôtelier :*** 1 place de stationnement par chambre.
- ***Autres occupations du sol :*** Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

III. Desserte, équipements et réseaux

UA8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Dans le site couvert par l'OAP « centre village », les principes d'accès, de circulations et liaisons devront être respectés.

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert au moins 2 logements et/ou au moins 200 m² de SDP d'activités.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.
Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles publiques ou privées**, à créer ou à aménager,** devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.
En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.
De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

UA9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrées peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécifique, avant leur rejet dans le réseau public.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg.

Deux sites sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :

- **Impasse de Nozole,**
- **Le Château / Poirier Saint Rémi.**

RAPPELS DIVERS

 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.

 Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

- *dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques*
- *conformément à la délibération du Conseil municipal, en date du 11/04/2008, prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme*

 La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.

 Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable :

- *dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;*
- *dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.*

 Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

I. Affectations des sols et destination des constructions

UB1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UB
Habitat	*Logement*	🟢
	Hébergement	🟢
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	🟠
	Restauration	🟠
	Commerce de gros	🔴
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	🟠
	Hébergement hôtelier et touristique	🟠
	Cinéma	🟠
Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	🟢
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	🔴
	Établissements d'enseignement	🔴
	Établissements de santé et d'action sociale	🟢
	Salles d'art et de spectacles	🟠
	Équipements sportifs	🟠
	Autres équipements recevant du public	🟢
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	🔴
	Exploitation forestière	🔴
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	🔴
	Entrepôt	🔴
	Bureau	🟠
	Centre de congrès et d'exposition	🔴

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable., sauf pour la zone UB « chemin du Paradis » où, conformément à l'article L101-2 3° du Code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit notamment viser « des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat (...) ».
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers, et pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

UB2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

Article L151-19 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Protection des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151.23 du CU :

Article L151-23 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :

Dans les sites d'OAP identifiés sur le plan de zonage, les aménagements et constructions devront respecter les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Servitude d'Utilité Publique PM2

Une partie du secteur pavillonnaire situé en zone UB rue du Bois de la Sainte et de la zone commerciale en zone UDc font l'objet d'une servitude d'utilité publique PM2. Celle-ci délimite un périmètre au sein duquel demeurent des remblais résiduels issus des activités passées de la société MARANDE antérieurement installée sur ce site.

En raison de la vocation d'habitat du périmètre, l'arrêté instaurant cette servitude doit être pris en compte, avec notamment l'obligation d'un confinement pérenne des pollutions éventuelles et de l'élaboration d'une étude géotechnique avant·toute construction de bâtiment.

Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les bâtiments à vocation de restauration, d'artisanat, de commerce de détail, d'activité de services, d'hébergement hôtelier et d'équipements sportifs sous réserve d'une taille modérée, d'une parfaite intégration dans les bâtis existants et d'une absence totale de nuisance au voisinage (sonore, olfactif ou visuelle).
- Les cinémas et les salles de spectacle de taille limitée à 50 places.

UB3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UB4. Volumes et implantations des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

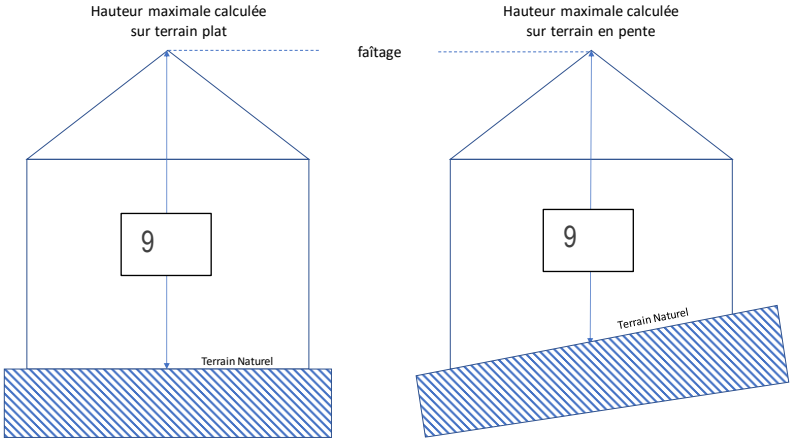
L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

Exemptions :

- Les équipements publics.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



Le nombre de niveaux est limité à **R+1+C**, avec **9 mètres maximum au faîtage**, sauf pour le secteur de l'OAP de la Nozole où les constructions ne devront pas dépasser 8 mètres au faitage.
Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage**.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Exceptions :

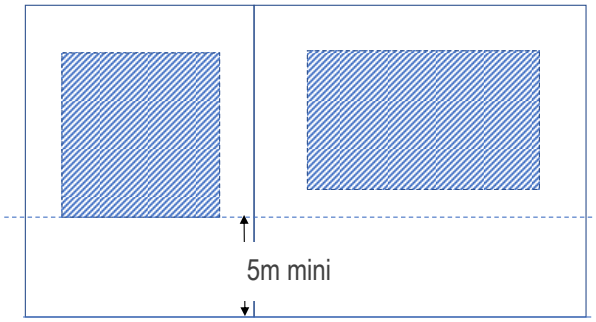
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques (seules les constructions indiquées ci-dessous pourront être implantées dans les zones non aedificandi identifiées sur le plan de zonage), les constructions sont implantées à au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).

Constructions autorisées dans les zones d'aedificandi : exclusivement les constructions relatives à l'entretien et à l'aménagement des espaces verts : abris de jardin, serres de jardin, kiosques de jardin, abris à bois, massifs paysagés…



Voie ou servitude de passage

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Sauf indications contraires (zone non aedificandi) portées aux documents graphiques, les constructions principales peuvent être implantées :

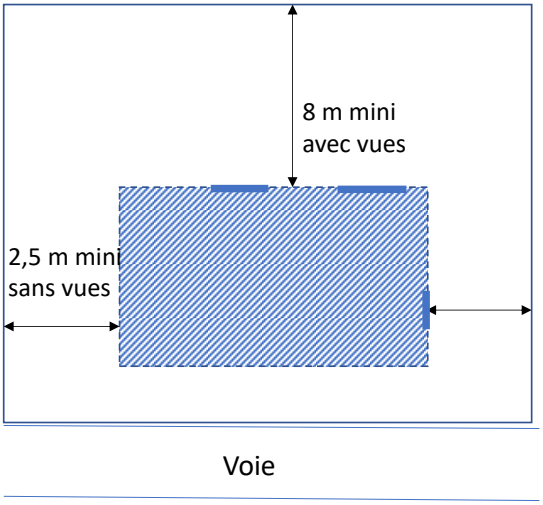
- sur une limite séparative latérale ;

- ou en retrait de ces dernières.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

En cas de retrait, la construction principale doit être implantée à :

- **au moins 8 mètres** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. Les balcons et terrasses, d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres du terrain naturel, sont assimilés à des vues et devront respecter les règles de retrait. Les portes pleines ne sont pas assimilées à des vues.
- **au moins 2,5 mètres** en cas de façade ou de pignon aveugles.



La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.

Les piscines non couvertes et les locaux techniques seront implantés à 3 mètres minimum des limites.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 2,5 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

UB5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, dans le périmètre de protection de l'Eglise, des prescriptions particulières pourront être imposées par l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine. Il est fortement recommandé de consulter ce service en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme dans les secteurs concernés.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les volumes et terrassements

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

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie sur l'unité foncière.

Formes de toitures :

Les toitures à pentes seront comprises entre 35 et 45°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes, et sur les annexes ou parties de constructions inférieures à 25 m² d'emprise.

Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

En terme de matériaux :

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les ouvertures en toiture

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- Sur les façades donnant sur les voies :

L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :

Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les châssis de toit sont préférentiellement dans l'axe des percements inférieurs de la façade, encastrés dans la couverture et avec les plus grands côtés dans le sens de la pente.

Edicules et ouvrages en toitures :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

Les façades

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.) sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Sur les façades, les couleurs et teintes criardes ou vives ainsi que le blanc pur sont interdits. Les teintes sobres et naturelles dans la gamme des beiges et gris ocrés et bois naturel sont privilégiées pour les façades.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les enduits doivent être réalisés dans des teintes régionales et avec des finitions d'enduits lissés, grattés fin, voire talochés.

Les ouvertures

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, …), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment. Elles sont préférentiellement en bois. Le métal peut être toléré pour les bâtiments plus récents, mais les matériaux synthétiques ainsi que les menuiseries de teintes blanches ou beiges ne sont pas autorisées.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

Ouvrages et éléments techniques

Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public. Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, …).

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les matériaux des façades et toitures

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France (cf. palette de couleurs en annexe). Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

5.3. LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Les plaques de béton, revêtues et non revêtues sont interdites en façade et/ou visible de la voie publique. Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

5.4. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI identifiés au titre du L151.19 du CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme doivent être conçus, dans le sens de leur préservation et de leur mise en valeur.

Leur suppression est interdite, sauf dérogations expresses motivées par l'atteinte à la sécurité des biens et personnes : toute démolition partielle devra faire l'objet d'un permis de démolir, toute intervention devra faire l'objet d'un permis ou à minima d'une déclaration préalable.

5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UA4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.
Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, 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 urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

UB6. Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

Règles générales

Les espaces végétalisés représenteront au moins 50% de la superficie de l'ensemble du terrain.

Dispositions particulières

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.
50 % des marges de reculement par rapport à la RD 191 seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules. De plus, il sera respecté un « espace tampon » au droit du projet Essonne Habitat déposé en Mairie (conformément au permis

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

modificatif (juillet 2002) du permis de construire n°PC9124400F1001 du 15 avril 2000 - Dossier paysager / Décret n°94-408 du 18 mai 1994).

Il devra être planté le long de la RD 191 un arbre d'alignement tous les 10 m afin de donner une façade uniforme.

Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

UB7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

  Au moins 2 places / logement construit, reconstruit ou transformé

  Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.

- ***Pour les activités autorisées :***
  - une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,
  - pour les commerces inférieurs à 100 m² de surface de vente : il n'est pas exigé de places.
  - pour les bureaux : 1 pl/55 m² de SDP minimum
- ***Hébergement hôtelier :*** 1 place de stationnement par chambre.
- ***Autres occupations du sol :***

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

III. Desserte, équipements et réseaux

UB8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert au moins 2 logements et/ou au moins 200 m² de SDP d'activités.

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les voies nouvelles publiques ou privées**, à créer ou à aménager,** devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

UB9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrées peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécifique, avant leur rejet dans le réseau public.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux secteurs occupés par des constructions à usage d'habitat dense dont les gabarits collectifs sont régis par une hauteur plafond des bâtiments qui est devenue une donnée essentielle pour la gestion de la zone.

RAPPELS DIVERS

 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.

 Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

- *dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques*
- *conformément à la délibération du Conseil municipal, en date du 11/04/2008, prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme*

 La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.

 Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable :

- *dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;*
- *dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.*

 Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

I. Affectations des sols et destination des constructions

UC1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UC
Habitat	*Logement*	●
	Hébergement	●
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	●
	Restauration	●
	Commerce de gros	●
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	●
	Hébergement hôtelier et touristique	●
	Cinéma	●
Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	●
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	●
	Établissements d'enseignement	●
	Établissements de santé et d'action sociale	●
	Salles d'art et de spectacles	●
	Équipements sportifs	●
	Autres équipements recevant du public	●
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	●
	Exploitation forestière	●
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	●
	Entrepôt	●
	Bureau	●
	Centre de congrès et d'exposition	●

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UC2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Sous réserve de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage et la circulation publique, ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

- L'aménagement ou l'extension d'installations classées existantes soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une diminution des nuisances et des risques.
- Les installations techniques nécessaires aux réseaux divers, à l'exception des pylônes, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain.

UC3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UC4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

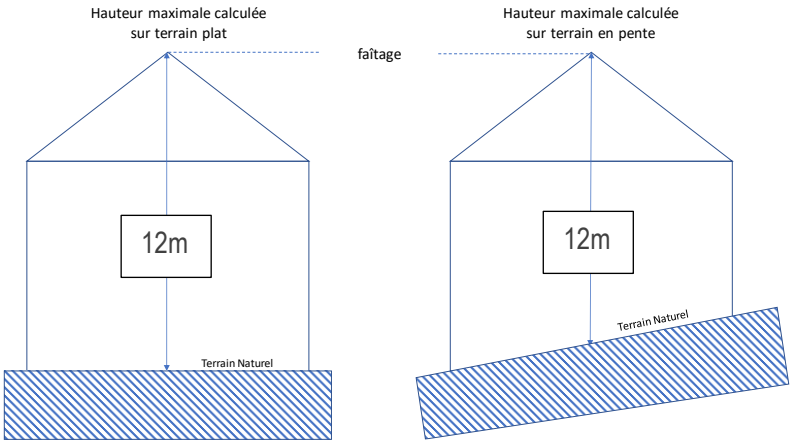
Exemptions :

- Les équipements publics.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



Le nombre de niveaux est limité à **R+2**, avec **12 mètres maximum au faîtage**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage**.

Exceptions :

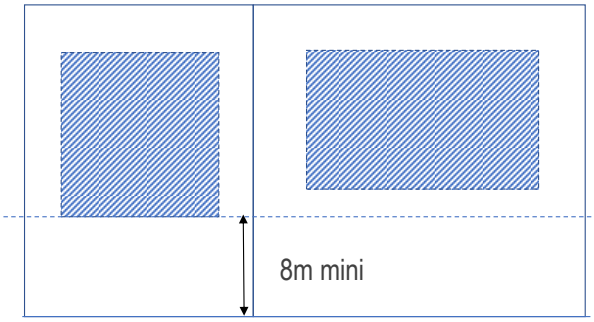
- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques (aucune construction ne pourra être implantée dans les zones non aedificandi identifiées sur le plan de zonage, les constructions sont implantées à **au moins 8 mètres de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc).



Voie ou servitude de passage

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Sauf indications contraires (zone non aedificandi) portées aux documents graphiques, les constructions principales doivent être implantées **en retrait des limites séparatives, avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.**

La distance se calcule perpendiculairement à la construction, jusqu'à la limite séparative.

Article R 151-21 du Code de l'Urbanisme : ces règles s'appliquent à chacun des lots créés.

Dans le cas d'une division en vue de créer un lot à bâtir, la construction existante devra être conforme aux règles de prospects édictés au présent article, après division.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 8 mètres.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

UC5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, …).

L'emploi du shingle est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions …) d'une superficie inférieure à 25 m².

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, …) devront être recherchés.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, …), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.

Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les volumes et terrassements

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

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les façades

Aspect des façades

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.) sont interdits ou ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Sur les façades, les couleurs et teintes criardes ou vives ainsi que le blanc pur sont interdits. Les teintes sobres et naturelles dans la gamme des beiges et gris ocrés et bois naturel sont privilégiées pour les façades.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les enduits doivent être réalisés dans des teintes régionales et avec des finitions d'enduits lissés, grattés fin, voire talochés.

Les ouvertures

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, …), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment. Elles sont préférentiellement en bois. Le métal peut être toléré pour les bâtiments plus récents, mais les matériaux synthétiques ainsi que les menuiseries de teintes blanches ou beiges ne sont pas autorisées.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides. Cette prescription ne concerne pas les commerces.

Ouvrages et éléments techniques

Les antennes seront préférentiellement placées en combles ou de manière à être le moins visibles possibles depuis l'espace public. Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les caissons et volets roulants ne doivent pas présenter de saillie en façade, en surplomb de la voirie ou de l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, …).

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les matériaux des façades et toitures

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France (cf. palette de couleurs en annexe). Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

5.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UC4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Sur les climatiseurs :

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

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

Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, 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 urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

UC6. Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

Règles générales

Les espaces végétalisés représenteront au moins 35% de la superficie de l'ensemble du terrain.

Dispositions particulières

Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles générales, des réhabilitations ou surélévations pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs ou nécessaires aux services publics.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.
Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

UC7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.
Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements, transformations de bâtiments ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

1 place par logement minimum aménagée sur la propriété ou dans la construction par tranche de 50 m² de surface de plancher (avec un minimum d'une place par unité) + 1 place banalisée sans pouvoir être affectée à un usage privatif par tranche de 10 logements.

- ***Autres occupations du sol :***

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

III. Desserte, équipements et réseaux

UC8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Sa largeur ne pourra être inférieure à 3,50 m et sera portée à un minimum de 5 m s'il dessert au moins 2 logements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

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

Toute opération doit prendre le minimum sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale : leur localisation et leur nombre devront apporter la moindre gêne à la circulation et devront tenir compte de l'emplacement des stationnements existants sur la voie publique, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.
Les rampes d'accès aux terrains ne doivent pas entraîner de modification des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire. Elles doivent se raccorder à la voie publique par des traversées de trottoirs qui soient accessibles à la circulation des personnes à mobilité réduite.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles publiques ou privées**, à créer ou à aménager,** devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.
En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.
De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

UC9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).
Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrées peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécifique, avant leur rejet dans le réseau public.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Zone UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux secteurs d'activités économiques existante ou à (ré)aménager, destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux, développés aux abords de la RD 191 d'une part et dans le tissu urbain proche du centre-bourg d'autre part :

La zone UD qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les constructions à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement ou d'activités scientifique et technique, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités.

La zone UD c, sur le site de la Nozole, est destinée à accueillir des activités à dominante commerciale le long de la RD191.

RAPPELS DIVERS

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir :*
  - *dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques*
  - *conformément à la délibération du Conseil municipal, en date du 11/04/2008, prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme*
- *La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.*
- *Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable :*
  - *dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;*
  - *dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.*
- *Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

I. Affectations des sols et destination des constructions

UD1. Destinations et vocations autorisées et interdites

🟢 Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances

🟠 Autorisés sous conditions particulières

🔴 Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UD	UDc
Habitat	*Logement*	🟠	🟠
	Hébergement	🔴	🔴
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	🟢	🟢
	Restauration	🟢	🟢
	Commerce de gros	🟢	🟢
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	🟢	🟢
	Hébergement hôtelier et touristique	🟢	🟢
	Cinéma	🔴	🔴
Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	🟢	🟢
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	🟢	🟢
	Établissements d'enseignement	🟢	🟢
	Établissements de santé et d'action sociale	🟢	🟢
	Salles d'art et de spectacles	🟢	🟢
	Équipements sportifs	🟢	🟢
	Autres équipements recevant du public	🟢	🟢
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	🔴	🔴
	Exploitation forestière	🔴	🔴
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	🟢	🔴
	Entrepôt	🟢	🟢
	Bureau	🟢	🟢
	Centre de congrès et d'exposition	🔴	🔴

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UD2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Servitude d'Utilité Publique PM2

Une partie du secteur pavillonnaire situé en zone UB rue du Bois de la Sainte et de la zone commerciale en zone UDc font l'objet d'une servitude d'utilité publique PM2. Celle-ci délimite un périmètre au sein duquel demeurent des remblais résiduels issus des activités passées de la société MARANDE antérieurement installée sur ce site.

En raison de la vocation d'habitat du périmètre, l'arrêté instaurant cette servitude doit être pris en compte, avec notamment l'obligation d'un confinement pérenne des pollutions éventuelles et de l'élaboration d'une étude géotechnique avant·toute construction de bâtiment.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

En UD et UDc : Les aménagements et extensions des habitations existantes si ceux-ci sont liés à une amélioration du confort et à une mise aux normes des constructions existantes. Les habitations nouvelles si elles strictement nécessaires à l'habitat sur place de personnel de gardiennage ou de maintenance des activités.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, s'ils n'entraînent pas de risques, de nuisances ou de gênes pour le voisinage.

De plus, en UD uniquement : Les établissements industriels s'ils n'entraînent pas de risques, nuisances ou gênes significatives pour le voisinage ou pour l'environnement et si toutes les mesures sont prises pour en réduire la portée dans le respect des législations en vigueur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les entrepôts (et activités de logistique) s'ils n'engendrent pas de trafics de poids-lourds importants pour lesquels les voies et accès existants sont insuffisants.

En UDc : Les entrepôts s'ils sont associés à une activité commerciale.

UD3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UD4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions d'habitation autorisée ne pourra excéder 75 m² sur une même unité foncière. Elle est comprise dans l'emprise au sol maximale ci-dessus.

Exemptions **:**

- Les équipements publics.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres au faîtage ou à l'acrotère**, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.).

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

REGLES GENERALES :

En UD :

Les constructions sont implantées à **au moins 5 mètres de l'alignement** de la voie.

En UDc :

Les constructions sont implantées **à l'alignement ou à au moins de 5 mètres de l'alignement** de la voie.

De plus, les constructions seront implantées en dehors des zones non aedificandi figurant sur les documents graphiques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Dans ces zones non aedificandi, seuls pourront être implantés à condition de faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural assurant leur intégration dans les paysages :

- les ouvrages liés à la gestion des eaux, à la distribution de réseaux ;
- les ouvrages liés aux infrastructures de la RD191 ;
- des espaces de stationnements extérieurs, paysagers et plantés conformément aux dispositions de l'article 13.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.
- L'aménagement et la reconversion de bâtiment ne respectant pas ces règles, dans la limite maximale des bâtiments existants.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Sauf indications portées au document graphiques (plan de zonage pièce n°5 du dossier de PLU), les constructions peuvent être implantées :

- sur une limite séparative latérale et/ou limite de fond de parcelle (cf lexique distinguant latérale et fond de parcelle),
- en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait de la limite, la construction devra être implantée à au moins 2,50 m de la limite séparative et devra respecter les reculs imposés (zone non aedificandi) portées aux documents graphiques (pièce n°5 du dossier de PLU).

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 8 mètres.

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

UD5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du site ou à l'harmonie des paysages ;

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, …) ;

Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, fibro-ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou bardeaux bitumeux sont interdites ;

Toute gaine ou conduit en traînasse, ainsi que les étanchéités auto-protégées sont interdits sur les toitures ;

Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses murs. Ils ne devront jamais dépasser le faîtage desdites constructions ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings…) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles (terre, sable, …) devront être recherchés. Dans le cadre de la réhabilitation et des ravalements les mêmes dispositions devront être recherchées.

De plus en UDc :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une grande homogénéité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone.

Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les teintes dominantes en façades des bâtiments devront être choisies dans les tons et teintes neutres (gris, beiges, marron ou bois) et cohérentes avec l'environnement rural autour de la RD191. Il sera réalisé un traitement harmonieux des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

enseignes qui seront disposées dans un espace réservé d'une hauteur maximale de 80 cm disposée au-dessus des vitrines ou entrées des bâtiments.

Des matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, la pierre, le bois, les panneaux marbriers sont seuls utilisés.

Les imitations de matériaux nobles, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton…), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdits.

5.3. CLOTURES

Les clôtures sur les limites séparatives internes à la zone ne pourront compter des parties pleines sur plus du tiers de leur surface. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. De plus, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes et devront constituer des ensembles homogènes.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites.

5.4. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UD4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Sur les climatiseurs :

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public. Dans tous les cas, elles devront être installées à plus de 1,90 m du terrain naturel après travaux.

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

Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, 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 urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

UD6. Insertion paysagère et aménagement des abords

6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES

Règles générales

En UD, au moins 10% de la superficie des terrains doivent être traitées en surfaces végétalisées ;

En UDc : Non réglementé.

6.2. PLANTATIONS ET PAYSAGEMENT

En UD :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.

Les espaces non bâtis ou non aménagés (voies, stationnements, accès, espaces extérieurs d'activités) doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain.

Les marges d'isolement en limite de zone doivent être plantées d'une rangée d'arbres de haute tige complétée par une haie vive à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran visuel.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, …

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnées en unités inférieures à 500 m² et 50 m de longueur par des haies similaires.

De plus, le long de la RD 191 : 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts plantés inaccessibles aux véhicules.

Il devra être planté le long de la RD 191 un arbre d'alignement tous les 10 m afin de donner une façade uniforme.

En UDc :

Le long de la RD 191 :

La zone non aedificandi identifiée au document graphique sera plantée avec :

- des arbres d'alignement à raison de 1 arbre par linéaire de 10 m ;
- des massifs d'arbustes et d'essences variées présentant un caractère rural.

Dans la zone non aedificandi, pourront être implantés à condition de faire l'objet d'un traitement paysager assurant leur intégration dans les paysages

- les ouvrages liés à la gestion des eaux, à la distribution de réseaux ;
- les ouvrages liés aux infrastructures ;
- des espaces de stationnements extérieurs, paysagers et plantés.

UD7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

▪ ***Pour les commerces, restaurants et hôtellerie :***

1 place par 30 m² de surface de plancher

1 place /10 m² de salle de restaurant

1 place / chambre.

▪ ***Pour les activités artisanales et industrielles :***

Au moins 60% de l'équivalent de la surface de plancher

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

▪ ***Pour les dépôts et entrepôts :***

Au moins 10% de la surface de l'activité avec un minimum d'une place

▪ ***Pour les habitations autorisées :***

Au moins 2 places par logement

▪ ***Autres occupations du sol :*** le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

III. Desserte, équipements et réseaux

UD8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage...), sans être inférieur à 5,00 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En UDc, les accès individualisés pour les véhicules motorisés, aux terrains et activités sont interdits depuis la RD191.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles publiques et privées**, à créer ou à aménager,** devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être :

- inférieur à 10 mètres d'emprise
- inférieur à 7 mètres de largeur
- inférieur à 10 mètres de rayon en plan sur axe
- et doivent avoir des trottoirs aménagés pour piétons.

En UDc, ces dispositions ne s'appliquent pas sur les voies non ouvertes à la circulation publique (accès pompiers, accès services et voies de livraison…)

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

UD9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrées peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécifique, avant leur rejet dans le réseau public.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs équipés ou non destinés à recevoir des aménagements à vocation de loisir, équipements d'intérêt général à caractères culturels, cultuels, sociaux, sportifs ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (cheminements piétonniers ; stationnement, vestiaires, dispositifs paysagers, bâtiments d'accueil, …).

C'est la zone qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les équipements publics ou collectifs.

RAPPELS DIVERS

 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.

 Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

- *dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques*
- *conformément à la délibération du Conseil municipal, en date du 11/04/2008, prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme*

 La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.

 Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable :

- *dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;*
- *dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.*

 Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

I. Affectations des sols et destination des constructions

UE1. Destinations et vocations autorisées et interdites

- Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		UE
Habitat	*Logement*	🟠
	Hébergement	🔴
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	🔴
	Restauration	🔴
	Commerce de gros	🔴
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	🔴
	Hébergement hôtelier et touristique	🔴
	Cinéma	🔴
Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	🟢
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	🟢
	Établissements d'enseignement	🟢
	Établissements de santé et d'action sociale	🟢
	Salles d'art et de spectacles	🟢
	Équipements sportifs	🟢
	Autres équipements recevant du public	🟢
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	🔴
	Exploitation forestière	🔴
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	🔴
	Entrepôt	🔴
	Bureau	🔴
	Centre de congrès et d'exposition	🔴

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers.

UE2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du PLU.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées. Dans les zones d'aléas forts et moyens, une étude de sol sera demandée.

Isolement acoustique des bâtiments contre les nuisances sonores :

Dans les secteurs affectés par les nuisances sonores aériennes, ferroviaires et routières, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au logement du personnel communal et des personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, s'ils n'entraînent pas de risques, de nuisances ou de gênes pour le voisinage

UE3. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescriptions particulières.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

UE4. Volumes et implantations des constructions

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

Non réglementé.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

Le nombre de niveaux est limité à **9 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage**.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Les constructions sont implantées **en retrait de l'alignement** actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc)**, avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.**

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics, dans la limite de 10 m.
- Les équipements publics.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions principales doivent être implantées **en retrait des limites séparatives, avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Exemptions :

- En cas de sinistre, il peut y avoir exemption de la règle, à condition que les constructions soient reconstruites à l'identique.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

UE5. Insertions urbaine, architecturale et environnementale des constructions

5.1. GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous préserve des prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes ;
- une unité et une qualité des matériaux utilisés ;
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings…) est interdit ;
- Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits ;
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et les teintes naturelles (sable, terre, …) devront être recherchés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

5.3. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la règlementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l'autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d'assurer une isolation par l'extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l'article UC4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d'achèvement des travaux, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que les dispositifs de production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu'ils soient d'un seul tenant ou si possible qu'ils portent sur des pans entiers de toitures.

Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, 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 urbain existant en favorisant :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques.

UE6. Insertion paysagère et aménagement des abords

- Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou piétonniers.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

UE7. Stationnements

7.1 PRINCIPES

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées dans le présent article.

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques et normes minimales suivantes (hors normes sur places destinées aux personnes à mobilité réduite) : longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m – dégagement ou recul : 5 m.

7.2 NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par logement minimum aménagée sur la propriété

Autres occupations du sol :

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

7.3 NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés de plus de 10 places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Leur nombre est fixé par décret dans le code de l'habitation et de la construction.

7.4 STATIONNEMENTS POUR LES 2-ROUES

Il doit être réservé des emplacements pour les deux-roues à raison de :

- Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas ;
- Pour les constructions à destination d'activités : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place ;
- Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m² de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

III. Desserte, équipements et réseaux

UE8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

8.1. CONDITIONS D'ACCES DES PARCELLES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie).
L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

8.2. CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.
Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.
En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3.50 m.
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

UE9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur (annexé en pièce n°7 du dossier dans les annexes sanitaires du PLU).
Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrées peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha (pluie de période de retour de 20 ans), conformément au SAGE. Les débits de rejet exprimés en l/s/ha valent pour la superficie nouvellement imperméabilisée.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif.

Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l'analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l'objet d'un traitement spécifique, avant leur rejet dans le réseau public.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d'un arrêté et/ou d'une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions.ne sont autorisées que dans le sous-secteur Ac.

RAPPELS DIVERS

 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dans les périmètres de protection de monument historique, et dans les sites délimités au vu de délibération du conseil municipal.

 Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

- *dans le champ de visibilité de l'église, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques*
- *conformément à la délibération du Conseil municipal, en date du 11/04/2008, prise en application de l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme*

 La reconstruction à l'identique est autorisée dans les conditions de l'article 15 des dispositions générales.

 Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement sont soumis déclaration préalable :

- *dans le champ de visibilité de monument historique (église) ;*
- *dans le périmètre délimité par délibération du conseil municipal en date du 11/04/2008.*

 Toute demande d'aménagement, de construction ou de travaux situés dans un périmètre de protection de Monuments Historiques est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, soumis à la législation sur les défrichements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

I. Affectations des sols et destination des constructions

A1. Destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
● Autorisés sous conditions particulières
✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		A	Ac
Habitat	*Logement*	✗	●
	Hébergement	✗	✗
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	✗	✗
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗
	Cinéma	✗	✗
Équipements 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	✗	✗
	Établissements d'enseignement	✗	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	✓	✓
	Exploitation forestière	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗
	Bureau	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations de méthanisation.
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

A2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

En Ac, sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

-Les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles d'au moins une Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) y compris les bâtiments nécessaires aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles à condition d'être accessoires à l'activité de production).

-Les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que leur extension, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) ne peuvent excéder **20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 30 m² supplémentaires**. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

-Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.

-La continuité des cheminements piétonniers figurant au document graphique devra être préservée.

-Les changements de destination sont autorisés à condition d'être strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

-Les constructions à l'identique en cas de sinistre.

-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les constructions identifiées au plan de zonage, pouvant faire l'objet d'un changement de destination (logement et équipement public communal), devront le cas échéant faire l'objet d'un passage en CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) pour un avis conforme.

Selon l'article L. 541-32 du code de l'environnement « l'enfouissement et le dépôt de déchets sont interdits sur les terres agricoles, à l'exception de la valorisation de déchets à des fins de travaux d'aménagement ou de la valorisation de déchets autorisés à être utilisés comme matières fertilisantes ou supports de culture ». La réalisation de l'aménagement doit donc être motivée par une recherche d'amélioration du potentiel agronomique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

De plus, il est rappelé ici que l'article R111-14 du code de l'urbanisme précise que « en dehors des parties urbanisées des communes, le projet [d'aménagement] peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

[...]

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques. »

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

A4. Volumes et implantations des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

En Ac :

Par autorisation administrative, l'emprise au sol des bâtiments techniques, liés à l'exploitation agricole, ne peut excéder 500 m². Sur le temps du PLU, le nombre d'autorisation ne peut excéder deux.

L'emprise au sol des constructions d'habitation (y compris annexes), nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole, ne peut excéder 100 m².

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 15 m au faîtage, cheminée et superstructure non comprises.

La hauteur des constructions à usage d'habitations ne pourra excéder 9 mètres mesurée au faîtage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Exceptions :

- Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles, les hauteurs seront limitées à celle de la construction existante.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Règles générales :

Toute construction sera implantée à au moins 12 mètres de l'axe des voies.

Exceptions :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement.
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait avec un minimum de 1 m , sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Règles générales :

Les constructions seront implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

Exceptions :

- La reconstruction à l'identique de constructions ne respectant pas ces règles, dans le respect des dispositions générales au présent règlement
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- Les bâtiments annexes qui pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait (avec un minimum de 1 m), sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

A5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

En Ac :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte:

- au caractère des lieux avoisinants.
- aux sites et paysages naturels.

5.2 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une unité et une qualité des matériaux de construction utilisés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les constructions à usage agricole devront être réalisées en maçonnerie enduite, ou d'aspect bois, pierres ou aspect tôle laquée.

Pour tout bâtiment excédant 30 m de longueur, les façades seront traitées de façon à créer des éléments de rupture verticaux et rythmés par des éléments architecturaux (matériaux, décrochements, bandeaux, décalage de faîtage, etc.).

Les éléments identifiés aux documents graphiques au titre du L151.11 du CU sont soumis à des conditions d'aménagement, de reconversion de transformation compatibles avec une conservation de la surface construite globale et un respect global de son aspect extérieur d'origine.

5.3 CLOTURES

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales constituées de piquets bois ou grillages discrets doublées de haies seront préconisées.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

La réalisation d'ouvertures ponctuelles, afin de laisser un passage pour la petite faune, est préconisée. L'utilisation d'essences locales pour les nouvelles plantations est obligatoire, dans le cadre des extensions ou des restaurations de bâtiments.

5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

A6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Espaces boises classes :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces libres et plantations :

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le remplacement ou le déplacement de certains arbres peut être autorisé.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences formant un écran opaque atténuant leur impact dans l'environnement naturel.

Les espaces libres des constructions et jardins seront plantés avec des végétaux, dont le plan sera exposé dans la demande d'autorisation ou de déclaration. Il sera conçu à partir d'essences de composition variée tant dans leur taille que dans leur forme, de feuillage, de type, et de période de floraison avec des ports variés.

A7. Stationnements

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction. Le permis de construire contiendra une note « Stationnement » précisant la destination du projet, les besoins engendrés et justifiant le nombre de places proposées.

Les aménagements d'aires de stationnement seront réalisés en privilégiant la non-imperméabilisation des sols.

III. Desserte, équipements et réseaux

A8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique et de la non-multiplication des entrées et sorties individuelles sur la voie. Les accès privés sur les routes départementales sont interdits.

Dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Desserte et voirie :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, avec un minimum de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant dans le lexique en annexe du règlement)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

A9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation pourra être raccordée au réseau public. Ce raccordement sera à la charge du pétitionnaire.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Lorsque le réseau public existe, toute construction doit se raccorder au réseau public dans les mêmes conditions que dans les zones urbaines.
- Lorsqu'il n'existe pas, la construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Les installations seront conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès sa réalisation.
- Le rejet des eaux usées dans les fossés, cours d'eau est strictement interdit.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux usées ainsi que dans les fossés et cours d'eau.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle, ni modification au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle. Un contrôle effectif de ces dispositifs sera effectué.
- Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées sur place avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis.
- En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les normes de rejet, à savoir la prise en compte du débit de fuite et la pluie de référence, seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.
- Les eaux de piscines pourront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales si elles ont fait l'objet d'un traitement adapté avant rejet dans le réseau et si le débit est régulé (inférieur à 1l/s/ha) pour éviter des mises en charge importantes du réseau.

Eaux résiduelles agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier…) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejets dans le réseau public.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES…)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique reconnue.

Les installations et constructions devront être conçues de manière à être raccordables aux réseaux de communication électroniques dès leur réalisation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ou aménagements d'intérêt collectif y sont autorisées.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- ***la zone Nzh, secteur de zones humides de la vallée de l'Essonne***
- ***la zone Nr, site de taille et de capacités d'accueil limitées à vocation résidentielle sur le site de la rue du Reignault. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.***
- ***la zone Nc, sur le site du château.***

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

I. Affectations des sols et destination des constructions

N1. Les destinations et vocations autorisées et interdites

✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
● Autorisés sous conditions particulières
✗ Interdit

ZONES ET SECTEURS DE ZONES		N	Nzh	Nr	Nc
Habitat	*Logement*	✓	✗	✓	✓
	Hébergement	●	✗	●	●
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	✗	✗	✗	✗
	Restauration	✗	✗	✗	●
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗	●
	Hébergement hôtelier et touristique	✗	✗	✗	✓
	Cinéma	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	✗	✗	✗	✗
	Locaux techniques et indust. des administ. publiques et assimilés	●	✗	✗	✗
	Établissements d'enseignement	✗	✗	✗	✗
	Établissements de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗
	Salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗	●
	Équipements sportifs	✓	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	✗	✗
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	✓	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✓	✗	✗	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	✗	✗	✗
	Bureau	✗	✗	✗	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à l'implantation ou aux accès des constructions autorisées ou à des aménagements hydrauliques ou paysagers, et pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

N2. Les autorisations sous conditions particulières

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ÉNONCÉES CI-DESSOUS

 Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols : Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse.

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées dans cette annexe. Et il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Aussi, une étude de sol est recommandée dans les zones d'aléas moyen et demandée dans les zones d'aléa fort.

 Risque inondations : Dans les secteurs concernés par le PPRI, les constructions et aménagements doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi figurant dans le dossier au titre des servitudes d'utilité publique.

 Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques et en Nzh :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Sont ainsi interdits :

- Tous travaux, toute occupation des sols et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements et exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement ou comblement et les dépôts divers ;
- Le défrichement des landes ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

En revanche, sont admis :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, debroussaillage/élagage, modelés de terrains, création de mares, plantations d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

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

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (RD191 et voie ferrée), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Éléments recensés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter à l'annexe du règlement.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares : En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite. Cette disposition n'est pas applicable aux installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, ainsi qu'aux installations techniques et industrielles des administrations publiques.

Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation :

Dans le site d'OAP identifié sur le plan de zonage (zone Nr), les aménagements et constructions devront respecter les principes énoncés dans l'OAP.

AUTORISES SOUS RÉSERVE DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ET SUPPLÉMENTAIRES SUIVANTES

La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales du présent règlement ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Les éléments des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti : leur installation ne devra pas être visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.

En zone N :

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existante, régulièrement édifiée à la date d'approbation de la présente révision du PLU. Cette extension sera limitée à 10% de la surface de plancher existante des constructions à la date d'approbation du PLU ;

Les constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des exploitations forestières et agricoles autorisées ;

Les installations et constructions légères de sports de plein air et les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement ;

Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle dans le temps et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages ;

Les ouvrages techniques d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement naturel et écologique du site.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisés afin d'assurer la maintenance et la continuité du service public ferroviaire.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

En zone Nzh :

Les installations et constructions légères orientées vers la découverte des espaces naturels sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle dans le temps et que leur localisation soit compatible et respectueuse de l'écosystème, des paysages et de la zone humide.

En zone Nr :

Dans le respect des dispositions de l'OAP « Chemin du Reignault » figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :

En dehors des emprises constructibles identifiées dans l'OAP :

L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation et leurs annexes existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU et régulièrement édifiées. Les surfaces créées seront limitées à 10% de la surface de plancher existante des constructions à la date d'approbation du PLU.

Dans les emprises constructibles identifiées dans l'OAP :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, dans la limite de 120 m² d'emprise au sol par pastille.

Leurs annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

En zone Nc :

L'aménagement des constructions existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation de la présente révision du PLU, sans extension du bâti.

A condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâti existant, aux espaces boisés et à la qualité paysagère et écologique de ces espaces, ces aménagements de l'existant pourront être réalisés pour les usages suivants :

Dans le château et ses dépendances :

- activités de services,
- salle d'art à l'exclusion des salles de spectacle,
- hébergement hôtelier et touristique.

Exclusivement dans le bâtiment du château :

- restauration à l'exclusion d'organisation de cérémonies ou d'activités évènementielles,
- habitat.

Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle dans le temps et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages.

N3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

N4. Volumes et implantations des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

En zone N, l'emprise au sol n'est pas réglementée sauf pour :

- L'aménagement et l'extension très limitée des bâtiments à usage d'habitation existant et régulièrement édifiés, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisée dans la limite de 120 m ² par exploitation forestière ou agricole.

En zone Nzh, l'emprise au sol ne pourra excéder 10m² par unité foncière

En zone Nr, dans les emprises constructibles identifiées dans les OAP

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, dans la limite de 120 m² d'emprise au sol par pastille.
- Leurs annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire.

En zone Nc : Sans objet - pas d'extensions, ni construction, possibles.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

Rappel (cf lexique) : La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

REGLES GENERALES :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

10 m en zone N

5 m en zone Nzh

8 m soit R+C ou R+1 en zone Nr

Sans objet en zone Nc

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une hauteur différente pourra être admise ou imposée :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Pour les constructions existantes à la date de la présente révision du PLU, dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Seuls des travaux de rénovation et d'extension dans la limite d'emprise donnée en 4.1, sont autorisés ;
Lorsqu'il s'agit d'ouvrages d'intérêt collectif nécessaires aux services publics.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ **PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

REGLES GENERALES :

En N et Nzh : Les constructions principales seront implantées à 12 mètres de l'axe de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.

En Nc : Sans objet – dans les volumes existants

En Nr: Les constructions principales seront implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante à la date de la présente révision du PLU ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, dans le prolongement des murs et façades existantes, et/ou que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient ;
- La reconstruction à l'identique de bâtiments qui ne seraient pas implantés conformément à la règle générale ;
- Les constructions annexes de moins de 20 m² sans règles particulières ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, cimetière, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux ;
- Le long des cours d'eau, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 m des berges, et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

■ **PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

REGLES GENERALES :

En N et Nzh :

Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

au moins 4, 00 m des limites séparatives si elles ne comportent pas de vue(s).

au moins 8,00 m de la limite séparative si elles comportent des vue(s).

En Nc : Sans objet – dans les volumes existants

En Nr: Les constructions peuvent être implantées :

- sur au plus une limite séparative latérale ;
- en retrait de toutes les limites séparatives.

En cas de retrait de la limite, la construction principale devra être implantée à au moins :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

4 m de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues ;

8 m de la limite, si la façade comporte des vues (cf lexique).

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

Dans le cas de construction existante dont l'implantation ne respecte pas la disposition générale ci-dessus, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, hormis pour des travaux d'isolation thermique, dans une limite maximum de 30 cm ;
- que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives ;
- aux équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

■ **PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

N5. Insertion urbaines, architecturale et environnementale des constructions

5.1 GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation de bâtiments doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

- une unité et une qualité des matériaux utilisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, …) est interdit.

Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, …) devront être recherchés.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'ensemble des dispositions suivantes ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

5.2 CLOTURES

Dans toutes les zones naturelles (N, Nzh, Nr et Nc), est autorisée la construction de clôtures de type murets ou murs en pierres naturelles.

La réalisation d'ouvertures ponctuelles, afin de laisser un passage pour la petite faune, est préconisée. L'utilisation d'essences locales pour les nouvelles plantations est obligatoire, dans le cadre des extensions ou des restaurations de bâtiments.

En zones N et Nzh

Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes, composées d'essences locales ou recommandées en annexe du règlement. Des grillages ou clôtures poteaux bois sont autorisées. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Ces clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune.

En zones Nr et Nc

L'utilisation de matériaux tels que le bois grillages, ou dispositifs à claire voie est autorisée. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les plaques de béton, revêtues et non revêtues sont interdites en façade et/ou visible de la voie publique.

Ces clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage et à la circulation de la petite faune.

5.4 DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la règlementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Dans toutes les zones naturelles (N, Nzh, Nr et Nc), les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une parfaite intégration au paysage et à l'environnement naturel et écologique du site, d'une bonne intégration au bâti (si nécessaire), que leur installation ne soit pas visible depuis l'espace public ou les limites séparatives à l'exception des panneaux photovoltaïques en toiture, et qu'elle ne doit produire aucune nuisance sonore, visuelle ou olfactive.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

N6. Insertion paysagère et aménagement des abords

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

Les plantations seront choisies parmi des essences dont une liste non exhaustive figure en annexe. Ainsi, la plantation d'espèces exotiques envahissantes doit être évitée au profit d'essences locales ou bien adaptées à la région.

En Nr, sauf dispositions contraires portées dans l'OAP, les espaces végétalisés représenteront au moins 60% de la superficie de l'ensemble du terrain.

N7. Stationnements

Les stationnements doivent être réalisés en dehors des emprises publiques ou collectives.

NORMES POUR LES VEHICULES MOTORISES

- ***Pour les constructions à usage d'habitation :***

  Au moins 2 places / logement construit, reconstruit ou transformé

  Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 3 logements sera exigée.

- ***Pour les activités autorisées :***
  - une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher sera affectée au stationnement,
  - pour les commerces inférieurs à 100 m² de surface de vente : il n'est pas exigé de places.
  - pour les bureaux : 1 pl/55 m² de SDP minimum
- ***Hébergement hôtelier :*** 1 place de stationnement par chambre.
- ***Autres occupations du sol :*** Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

Tous les projets de construction de bâtiments accueillant du public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre :

- l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Il doit y avoir au minimum une place câblée ;
- la réalisation de stationnements pour les 2-roues.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d'utiliser des matériaux des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

III. Desserte, équipements et réseaux

N8. Accès et desserte par les voies publiques et privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; directement, ou le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 m de toutes les occupations du sol autorisées.

La commune ne sera pas tenue à la réalisation des voies de desserte des propriétés.

N9. Desserte par les réseaux

9.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, sur autorisation donnée par le Maire. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès des services compétents et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau si celui-ci est réalisé.

9.2 ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales de toiture ou terrasse à la parcelle et les eaux de voiries, après dépollution si nécessaire, seront gérées sur place sur le terrain.
- Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.3 AUTRES RESEAUX (ENERGIE, TELECOM, NUMERIQUES…)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Titre VII. Annexes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Palette de couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France.

Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

Les couleurs préconisées pour les menuiseries, les ferronneries et les clôtures :
- Blanc cassé (RAL 9001/9002),
- Brun (RAL 8002/8007/8011/8012 et 8024),
- Gris clair (RAL 7044/7047/7035),
- Gris coloré vert (RAL 6011/6021),
- Gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024),
- Bleu (5007/5009),
- Beige (RAL 1013/1014/1015),
- Gris foncé (RAL 7005/7015/7016/7031/7039),
- Tabac (RAL 7002/7006/7034),
- Rouge lie de vin (RAL 3004/3005),
- Vert bruyère (RAL 6003/6006),
- Vert foncé (RAL 6000/6005),
- Vert empire (RAL 6002).

Le ton bois ou du vernis, de tradition non locale et les coloris blanc pur (RAL 9003/9010/9016) ou noir pur (RAL 9004/9005/9011/9017), trop agressifs, sont à éviter.

Les teintes recommandées pour l'enduit de façade :
- Weber 013-203-215-279-495 ou 545 (ou équivalents).

La finition sera lissée ou grattée fin.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

La commune possède de nombreuses traces patrimoniales de son histoire et de son héritage rural. En effet, le bourg se caractérise par la présence encore importante de bâtiments ou édifices historiques et architecturaux remarquables de différentes périodes : bâtiments historiques, murs de pierres, habitat rural et corps de fermes, etc.

Privés ou publics, ces édifices présentent pourtant un intérêt indéniable justifiant la proposition de leur recensement.

Un certain nombre d'entre eux sont répertoriés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

Murs de pierre à préserver (L151-19 du CU)
Élements bâtis à préserver (L151-19 du CU)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Le patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

De nombreux espaces naturels d'intérêt sont identifiés au sein de bourg de la commune. Il participe également à la trame verte et bleue locale. Pour cette raison ces espaces sont répertoriés et classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et référencés au sein de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ».

Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du CU)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Construire en terrain argileux

La réglementation et les bonnes pratiques

Novembre 2021

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✔ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement ;
- ✔ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire... ;
- ✔ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible ;
- ✔ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1ER OCTOBRE 2020

L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

✔ **Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable** annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

✔ **Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable** qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

✔ **Avant toute conclusion de contrat (construction ou maitrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable.**
Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

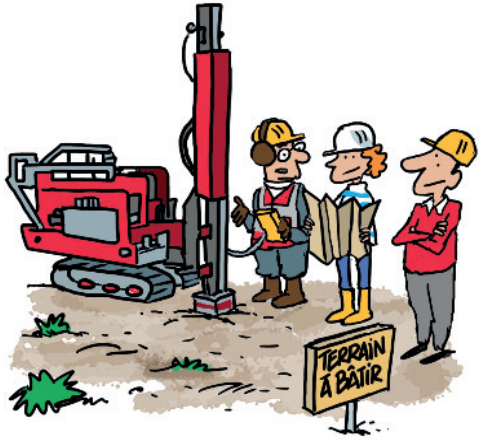
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

✔ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :

- soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...) ;
- soit **demander** au constructeur **de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

✔ Vous êtes tenu :

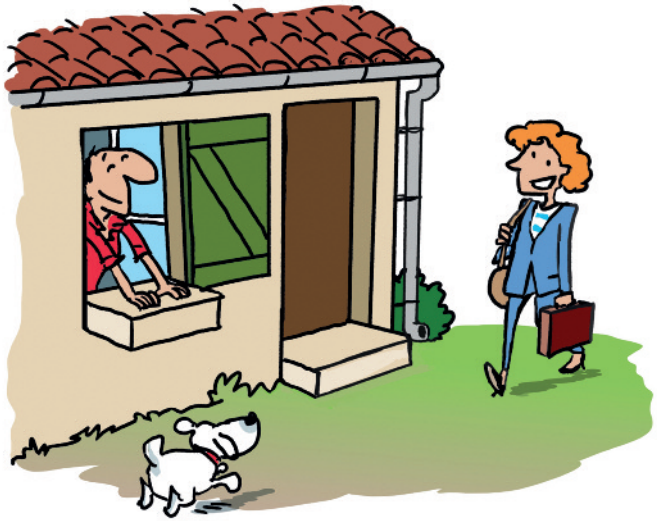
- soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

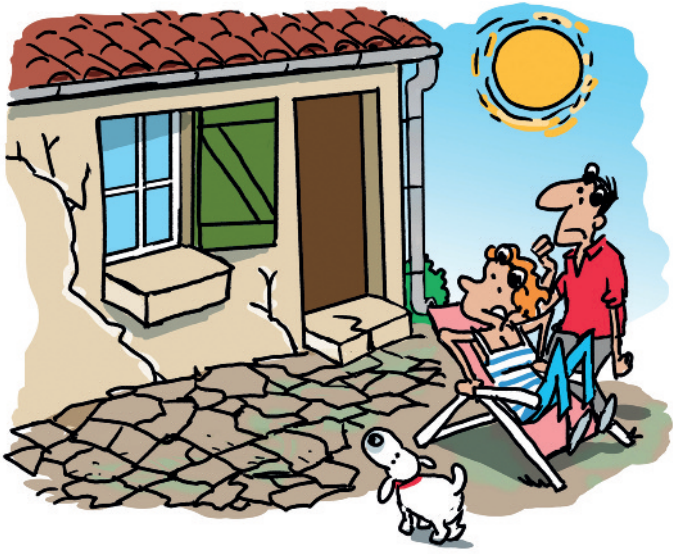
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



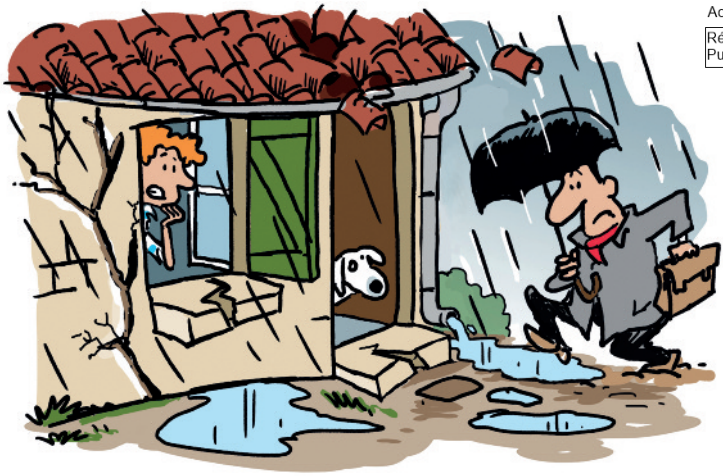
Les conséquences sur le bâti

✔ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau**.



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des mouvements de terrain différentiels sous les constructions.

✔Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

✔Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

https://www.georisques.gouv.fr

GÉORISQUES

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?

Exposition :
- faible
- moyenne
- forte

Cette **cartographie** définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire
93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✔ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

https://errial.georisques.gouv.fr/#/

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

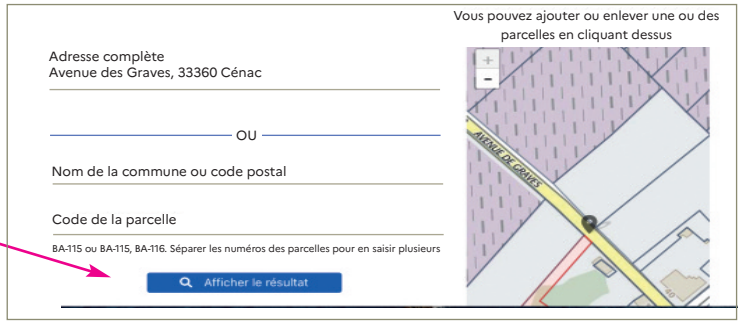
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

*1) **Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.***

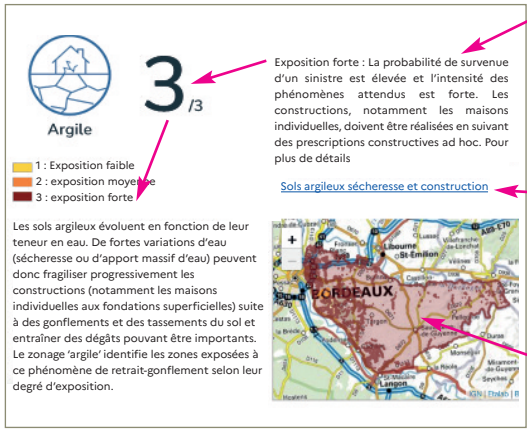
*2) **Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.***

clic



*3) **L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.***

*4) **Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais dérouler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».***



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

✔ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site GÉORISQUES
https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/
Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».

✔ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/données#/dpt

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité

30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.

Maître d'ouvrage

Maître d'œuvre

Constructeur

Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

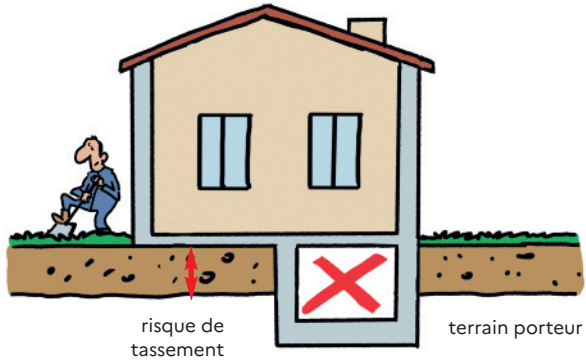
- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

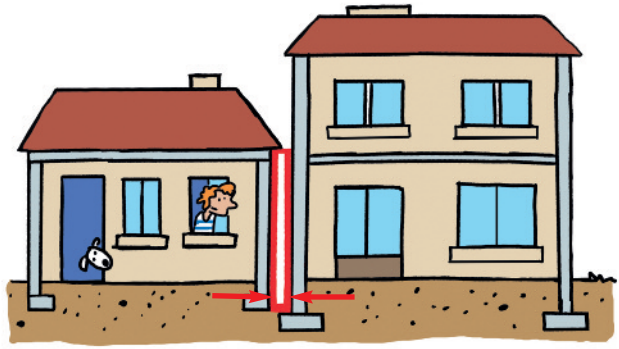
Adapter les fondations

✔ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
- béton armé coulé en continu,
- micro-pieux,
- pieux vissés,
- semelles filantes ou ponctuelles.

✔ Les sous-sols partiels sont interdits.



✔ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



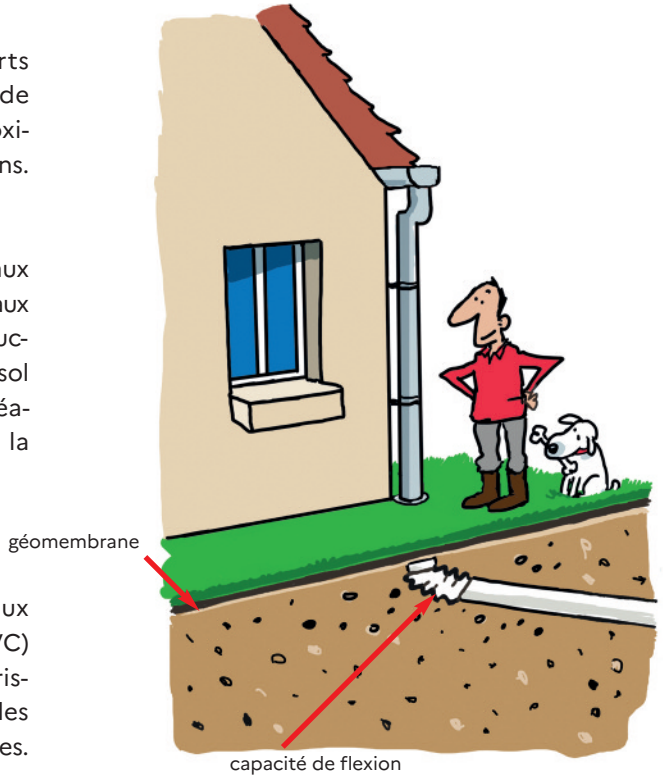
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✔Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

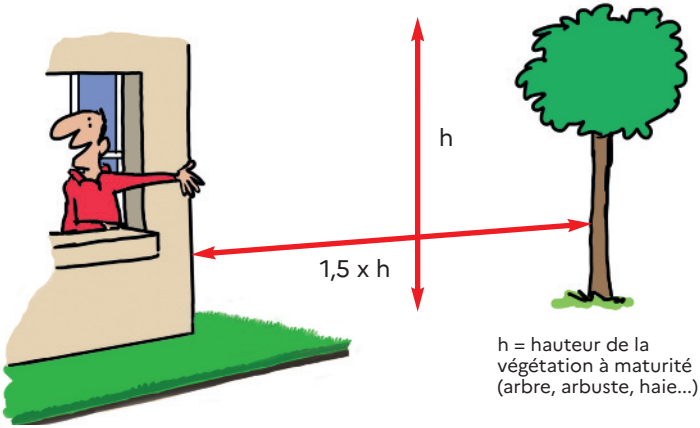
✔Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

✔Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



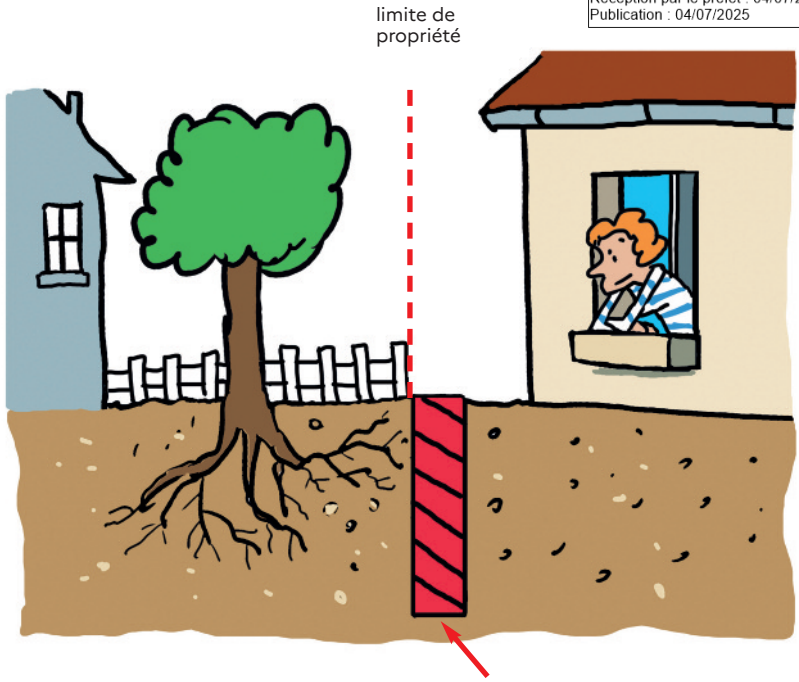
Limiter l'action de la végétation environnante

✔Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



h = hauteur de la végétation à maturité (arbre, arbuste, haie...)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025



écran antiracines profondeur minimum 2 mètres
et adapté à la puissance et au type de racines.

✔Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

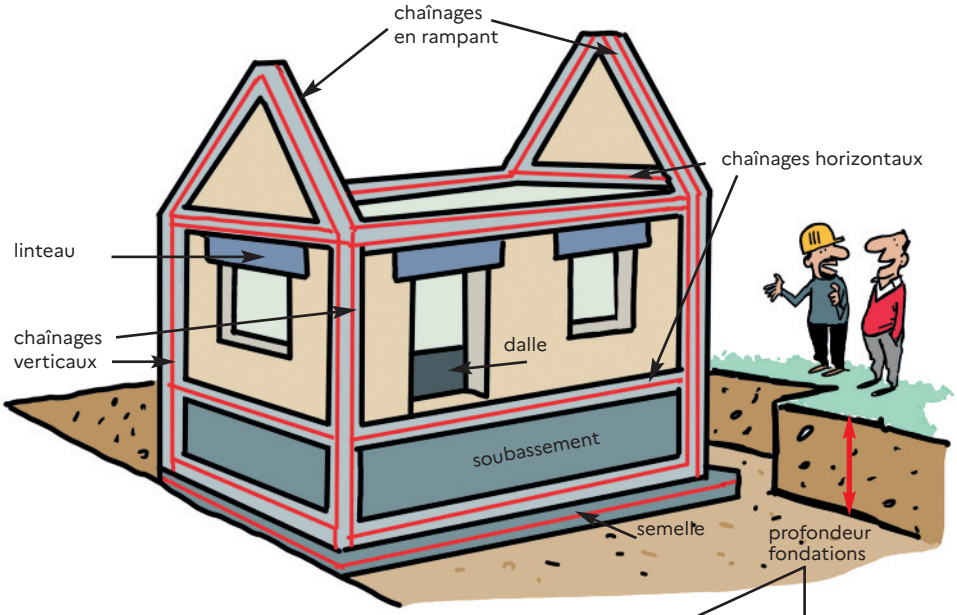
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

✔Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



≥ 1,20 m en zone d'exposition forte

≥ 0,80 m en zone d'exposition moyenne

Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✔ **le site du Ministère de la Transition Écologique :**

https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

✔ **et sur le site Géorisques :**

https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-219102449-20250626-2025-17-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/07/2025
Publication : 04/07/2025

GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Ministère de la Transition Écologique

DGALN/DHUP
Grande Arche de La Défense - paroi sud / Tour Sequoia
92055 La Défense
France

Construire en terrain argileux
La réglementation et
les bonnes pratiques

Édition novembre 2021