PLAN LOCAL D'URBANISME
VILLE DE LINAS

REGLEMENT ECRIT
PIECE N°4

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du

Le Maire, Christian Lardière

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES 13

TITRE III : ZONES URBAINES 20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 63

TITRE IV : ZONES A URBANISER 66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 67

TITRE V : ZONE AGRICOLE 78
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 79

TITRE VI : ZONE NATURELLE 87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 88

TITRE VII : ANNEXES 95
LEXIQUE 96
LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER 102
LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER 103
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 104
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES 106
LISTE DES ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER 107

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I) Article 1 – Champs d'application

- Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Linas.

II) Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

- Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.
- Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R 111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
  - article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
  - article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
  - article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
  - article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
  - article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
  - article R.111-25 relatif aux normes de stationnement et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
  - article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
  - article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées, en annexes du PLU, aux documents graphiques dit « plan des servitudes ».

Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

- Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L. 151-41-5, le PLU délimite au plan de zonage un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU. Dans ces périmètres sont seuls autorisés :
  - les constructions et installations neuves, d'une superficie ne pouvant excéder 25 m² de surface de plancher.
  - le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans ce dernier cas, les extensions ne pourront excéder 25 m² de surface de plancher.

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Dispositions générales concernant l'application du règlement dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- Dans les zones U et AU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet (conformément à la possibilité offerte par l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme).

Clôtures

- A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération n° 66 du 25/09/2007 du Conseil municipal.

Permis de démolir

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R.421-26 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil municipal lorsqu'elle existe.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire ou d'une isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

- Les dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles

d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-6 du Code de l'urbanisme).

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

Risques

- Les autorisations d'urbanisme devront respecter les plans de prévention des risques en vigueur.

Risque inondation et remontée de nappe

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de l'Orge et de la Sallemouille, annexé au PLU, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent.
- Il est demandé au pétitionnaire de se référer aux informations et préconisations disponibles sur le site www.georisque.gouv.fr

Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

- Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019, relatif à la prévention des risques des mouvements de terrain, impose pour les zones d'exposition moyenne à forte au retrait-gonflement des argiles la réalisation d'une étude de sol lors de la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison.
- La carte «retrait-gonflement» des sols argileux présentée dans l'état initial de l'environnent matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux» figurant en annexe du présent PLU.

Gestion alternative des eaux pluviales

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :
    - l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008, relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie et la circulaire du 9 novembre 2009, relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêt du 17 décembre 2008 ;
    - les dispositions du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France en vigueur.
- En outre, les dispositions du règlement d'assainissement de Paris Saclay devront être respectées.

Bornes de recharge dédiées aux véhicules hybrides et électriques

- Les autorisations d'urbanisme devront respecter les obligations d'aménagement de bornes de recharge dédiées aux véhicules hybrides et électriques, conformément au Code de la construction et de l'habitation.

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 Code de l'urbanisme).
- S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :
    - Il est précisé que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics et entrent au sein de la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
    - Dans l'ensemble des zones, les constructions, installations, travaux de maintenance ou de modification en lien avec les ouvrages électriques sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.
    - Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité.
- S'agissant des règles de hauteur des constructions :
    - La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages haute tension ou très haute tension, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au fonctionnement de ce réseau.
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation :
    - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 kV) faisant l'objet de servitudes d'utilité publiques (cf. annexes du présent PLU). Cette disposition s'applique également en cas de travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au réseau d'électricité.

Dispositions particulières aux ouvrages de transport de gaz naturel

- Sont admis, dans l'ensemble des zones réglementaires du PLU, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, il est demandé au pétitionnaire de s'informer auprès du gestionnaire à l'adresse suivante : blg-grt-do-pvs-ett@grtgaz.com.

Monuments historiques

- Tout projet de construction ou de travaux sur des bâtiments existants situés dans le périmètre des monuments historiques sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Le présent règlement écrit comporte une partie « Annexes architecturales ».

Archéologie préventive

- Dans les secteurs concernés par des périmètres d'archéologie préventive, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestige archéologique.

Droit de préemption urbain

- Suite à la délibération n°291 du 19/11/1987 du Conseil Municipal, et conformément aux articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, un droit de préemption urbain (DPU) est instauré sur la commune.
- Un DPU renforcé a été instauré par la délibération n°6 du 20/01/1999. Son champ d'application a été modifié suite à la délibération n°35 du 11/07/2000.

III) Article 3 – Division du territoire en zone

- Le territoire couvert par le présent PLU est partagé en zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles (zones N).
- Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :
    - UA – cette zone correspond au centre ancien de Linas et comprend un secteur UAa.
    - UB – cette zone correspond à l'habitat résidentiel (tissus pavillonnaires ou habitat diffus). Elle comporte un secteur UBb dédié à l'habitat résidentiel avec des hauteurs bâties plus importantes et un secteur Ubi destiné à des ensembles d'habitat récent.
    - Ue – cette zone correspond aux espaces dédiées aux équipements structurants.
    - Ui – cette zone correspond aux espaces dédiés à l'activité économique et un secteur Uizh.
    - Uz – cette zone est spécifique au terrain militaire.
- Les zones à urbaniser comprennent les zones suivantes :
    - 1AU – cette zone correspond à la zone à urbaniser de Guillerville et à la ZAC de Carcassonne.
- Les zones agricole et naturelle comprennent :
    - La zone A (agricole)
    - La zone N (naturelle) et ses secteurs Nzh correspondant aux zones humides avérées.
- La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à la zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

IV) Article 4 – Adaptations mineures

- Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.
- Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

V) Article 5 – Éléments de patrimoine paysager, urbain et naturel

Espaces boisés classés (EBC), au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

- 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au règlement graphique du PLU.

Espace paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Toute modification d'un espace paysager à protéger figurant au document graphique doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.
- Un aspect naturel et végétal doit être conservé ou créé.
- Seuls y sont autorisés :
    - l'aménagement des emprises nécessaires à l'élargissement de la RN 20,
    - les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée,
    - les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée,
    - l'aménagement de zones dédiées à la circulation publique, des zones dédiées aux accès des constructions et au stationnement des véhicules à condition d'être réalisées de façon à assurer la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc…),
    - les annexes,
    - les travaux de clôtures, de gestion des berges,
    - les aménagements légers et installations légères liés à la valorisation de ces espaces (bacs de compostage légers, installations liées à la découverte et observation de la nature…),

  Ces annexes, aménagements et installations légers devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.
- Il peut être dérogé aux règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives prévues dans le règlement des zones dans l'objectif de protéger et mettre en valeur les espaces verts à préserver ou à créer.

Protection des lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans les secteurs de protection des lisières des massifs forestier de plus de 100 hectares, repérés au règlement graphique, toute nouvelle construction (annexe comprise) est interdite.
- Seuls sont autorisés :
    - les constructions à vocation agricole :
    - les aménagements et installations au caractère réversible et ne compromettant pas la protection des sols en bordure du front boisé. Ainsi, peuvent être admis :
        - les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés,
        - les cheminements piétonniers balisés aménagés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.),
        - les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités sylvicoles ou forestières,
        - les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- De plus, en zone UB sont autorisées :
    - L'extension des constructions principales à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition :
        - qu'elle soit inférieure ou égale à 25 m² d'emprise au sol ;
        - et que la hauteur de l'extension (à l'acrotère ou au faîtage) soit inférieure ou à égale à la hauteur

de la construction principale (à l'acrotère ou au faîtage).

- Les annexes aux constructions principales à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU à condition :
  * d'avoir une emprise inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol ;
  * et au maximum, une annexe pourra être réalisé sur le terrain de la construction d'habitation existante, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLU.

- Dans les zones UE sont autorisées :
  - L'extension des équipements publics et d'intérêts collectif existants à la date d'approbation du PLU à condition :
    * qu'elle soit inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol ;
    * et que la hauteur de l'extension (à l'acrotère ou au faîtage) soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale (à l'acrotère ou au faîtage).

Élément de patrimoine bâti remarquable à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Bâtiment remarquable identifié au règlement graphique :
  - La démolition des éléments de patrimoine bâti est interdite (sauf pour motifs liés à la sécurité publique).
  - Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions du bâtiment et qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
  - Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties et anciennes et modernes.
- Mur remarquable identifié au règlement graphique :
  - Les murs à protéger repérés aux documents graphiques doivent être préservés sauf en cas de nécessité, pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou pour permettre le bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, assainissement…).
  - Ils ne peuvent être démolis (sauf dans les cas de nécessité présentés ci-avant) ni faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements, dont il s'agira de veiller à limiter le nombre sur une même unité foncière.

Zones humides avérées à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans le respect de la règlementation du Code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides avérées identifiées au document graphique est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires en adéquation avec les dispositions du SAGE Orge-Yvette, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 4 juillet 2014.

Zones humides potentielles repérées au règlement graphique

Au sein des zones humides potentielles reportées aux règlements graphiques, en cas de projets sur ces secteurs ou les impactant, une étude de caractérisation de zones humides selon les modalités définis dans l'arrêt du 24 juin 2008 modifié, permettra de déterminer le caractère humide ou nom du secteur de projet.

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Les dispositions ci-après s'appliquent à toutes les zones, dans le cas où l'article concerné est réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

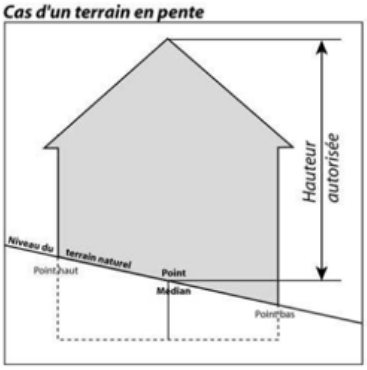
3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- En cas de décaissement du terrain, la hauteur de la construction sera calculée à partir du rez-de-chaussée si ce dernier se situe en-dessous du terrain naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
  - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc. ;
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
  - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée à partir de la ligne médiane de la construction.



Dispositions

La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété

L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernées par les dispositions concernant :
  - les façades,
  - les percements
  - les toitures,
  - les clôtures.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Abords des cours d'eau

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Les constructions établies en bordure des cours d'eau identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 10 mètres à partir de la limite des berges.
- Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
  - constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
  - quais, ponts passerelles, pontons, cales,
  - moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
  - constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
  - aménagements liés à la coulée verte le long de la Sallemouille situés dans une emprise de 10 mètres à partir des berges,
  - aménagements des emprises nécessaires à l'élargissement de la RN 20.

- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans la bande de 10 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

Article 6 : Stationnement

Modalités d'application des normes de stationnement

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables :
    - aux nouvelles constructions principales,
    - pour les travaux (aménagements, divisions, extension, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation,
    - pour les travaux (aménagements, divisions, extensions des constructions existantes) portant sur des constructions ayant une autre destination que l'habitation.
- En cas de changement de destination : se référer aux règlements des zones.
- Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
    - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
    - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 5 mètres de longueur et 2,5 mètres de largeur.
- Les dimensions minimales des rampes d'accès des stationnements en souterrain doivent respecter une largeur minimale de :
    - 4 mètres pour les rampes à sens unique ;
    - 5,50 mètres pour les rampes à double sens.

III) Équipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc. La largeur minimale d'un accès est fixée à 3,5 mètres
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En outre le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès des véhicules doivent être localisés de façon à ne pas compromettre les plantations ou espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise publique. La création de nouveaux accès doit, au maximum, être évitée sur la RN 20 actuelle et future.
- Les accès et les voies de desserte interne doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée :
    - Dans le cas de 2 à 10 logements existants et projetés la largeur d'accès est de 5 mètres minimum.
    - Dans le cas de 11 logements et plus existants et projetés, la largeur d'accès est de 8 mètres minimum.

Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :
    - correspondre à la destination de la construction,
    - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrant tels que les véhicules d'ordures ménagères,
    - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles doivent être dimensionnées au regard des opérations qu'elles desservent et avoir une emprise minimale de 8 mètres avec 5 mètres au moins de chaussée pour les voies à double sens et une emprise minimale de 5 mètres avec 3 mètres au moins de chaussée pour les voies à sens unique.
- Les contres allées en sens unique aux abords de la RN 20 doivent avoir une emprise minimale de 3 mètres de chaussée.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation de toutes les mobilités douces et des personnes à mobilité réduite.
- Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules y compris les véhicules de secours et de collecte des déchets.

Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur une voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte des déchets puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique ou, le cas échéant, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue. Si aucune manœuvre n'est possible dans l'impasse, une aire de regroupement des bacs doit être aménagée à l'entrée de l'impasse.

Collecte déchet

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

- Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective, de commerces, de bureaux ou d'activités ainsi que les opérations groupées doivent avoir un local fermé et accessible, permettant de recevoir et stocker les divers conteneurs liés a ` la collecte sélective des différents déchets. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.
- En habitat individuel, pour toute construction nouvelle ou réaménagement, il est nécessaire de prévoir un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle.
- Les locaux poubelles et les aires de représentation des bacs ne seront pas réalisées le long de l'alignement avec la RN 20.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

- Les règles applicables aux eaux usées sont décrites dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay annexé au dossier de PLU (annexe sanitaire du dossier de PLU).
- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

Les règles applicables aux eaux pluviales et aux ruissellements sont décrites dans le règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Paris-Saclay annexé au dossier de PLU (annexe sanitaire du dossier de PLU).

TITRE III : ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions (conditions précisées ci-après)	Autorisées sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X

	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement de mobil homes ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
  - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
  - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone, notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.

- Les abris de jardin, dans une limite de deux abris, d'une emprise au sol maximum de 15 m² chacun, par terrain.

Article UA2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerce et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerce et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

2.2 Part de logements aidés dans les programmes de logements, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme

- Pour toutes constructions à vocation d'habitation comportant :
    - 10 logements et plus, il est exigé 25% minimum de logements sociaux ;
    - 30 logements et plus, il est exigé 30% minimum de logements sociaux.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dans la zone UA, hors secteur UAa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, 11 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

3.2.2 Dans le secteur UAa

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, 10 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions du 3.2.1 doivent être réalisées :
  - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
  - soit dans le prolongement de la construction existante.
- La hauteur des rez-de-chaussée peut être majorée de 1,50 mètres pour accueillir des commerces et services.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur toute ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre.
- Une implantation en retrait est admise ou imposée, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement si, à proximité du projet de construction, les constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU sont implantées en retrait.

3.3.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
  - soit dans le respect des dispositions générales,
  - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

- Le long de la RN 20, les constructions doivent s'implanter en respectant l'alignement projeté défini par les emplacements réservés figurant au règlement graphique du PLU.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales et en retrait du fond de parcelle.
    - Cependant, le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche d'une continuité visuelle depuis les voies et emprises publiques.
    - En cas de retrait, la distance minimale par rapport aux limites séparatives à respecter est de :
        * 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures. La distance est calculée au droit de l'ouverture et en tout point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée ;
        * 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès. La distance est calculée en tout point de la construction et tout point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée.
- Dans tous les cas, lorsque le terrain situé en zone U jouxte un terrain situé en zones A (agricole) ou N (naturelle), les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 10 mètres, mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des piscines, margelles comprises, doit respecter un recul d'au moins 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.
- L'implantation des annexes dont les emprises au sol sont inférieures ou égales à 20 m² et dont les hauteurs totales sont inférieures à un niveau et un toit n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
    - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
    - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant, à condition que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition de respecter les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :
  - un minimum de 5 mètres si les façades des bâtiments comportent une ouverture sur une pièce principale,
  - un minimum de 3 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles ou comportent une ouverture sur une pièce secondaire.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Article UA4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) des constructions doit assurer une cohérence avec le bâti avoisinant.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- L'emploi de couleurs sombres est interdit sur l'entièreté de la façade.
- Le recours à des teintes moyennes est recherché afin de favoriser une insertion discrète dans l'environnement.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur sont interdites.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence avec le bâti avoisinant.
- Les toitures des constructions doivent être à deux versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions doit être entre 35° et 45°.

4.3.2 Dispositions particulières

- Les toitures terrasses, les toitures à plus de deux versants ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de plaque béton sur rue est interdit.
- Les murs de clôture en meulières et les murs remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés.
- Les clôtures, hors piliers, portails et portillons, sur voies et emprises publiques, ne peuvent excéder :
    - 2 mètres de hauteur ;
    - 3,20 mètres le long de la RN 20.
- Les clôtures sur voie doivent être constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, barrière en bois ou fer forgé) ou d'une grille doublée ou non d'une haie végétalisées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée.
- Les murs pleins sont interdits en bordure des voies et emprises publiques.
- Les clôtures, hors piliers, portails et portillons compris, sur limites séparatives, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures implantées sur des limites d'un terrain correspondant à une limite entre la zone U et une zone naturelle (N) doivent être composées :
    - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité et le passage de la petite faune,
    - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.4.2 Dispositions particulières

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques prévue au 4.4.1 peut être dépassée en cas de reconstruction d'un mur ancien doté d'une qualité patrimoniale, démoli après sinistre ou pour des motifs d'intérêt général. La hauteur de la clôture devra être, au maximum, celle du mur ancien démoli.
- Pour les emprises de la RN 20, en différé de jouissance, sont autorisés le long de la RN20 :
  - des dispositifs à claire-voie,
  - des murs pleins d'une hauteur maximum de 3,2 mètres.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - une performance énergétique,
  - un impact environnemental positif,
  - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article UA5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces de pleine terre.
- Les plantations existantes avant le dépôt de permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants sont maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Il est conseillé de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des essences locales et des conseils de plantation.
- Pour les unités foncières dont le pourcentage de pleine terre est inférieur à 30% à la date d'approbation du PLU, les aménagements ne doivent pas avoir pour effet de réduire le pourcentage de pleine terre.
- Sur les surfaces libres, il est planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.
- Il est possible d'aménager des aires de stationnement végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés. Toutefois ces surfaces ne sont pas prises en compte dans la superficie de pleine terre obligatoire.

Article UA6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	▪ Hébergement : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. ▪ Logement : * 1 place de stationnement par logement inférieur ou égal à 40m² de surface de plancher, * 2 places de stationnement pour les logements compris entre 40m² et 80m² de surface de plancher, * 3 places de stationnements pour les logements dépassant 80m² de surface de plancher. ▪ Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : au minimum, 1 place de stationnement par logement.
Commerce et activités de services	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

- Pour les constructions à vocation d'habitation comprenant plus de deux logements et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	▪ Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m². ▪ Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.

Commerce et activités de services	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m2 par tranche de 100 m2 de surface de plancher. Autres : non réglementé.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisées peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks…) spécialement aménagées à cet effet.
- L'espace pour le stationnement des deux roues non motorisées doit être aisément accessible depuis le domaine public, situé de préférence en rez-de-chaussée et disposer des aménagements adaptés.

III) Équipement et réseaux

Article UA7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

Article UA8 : Desserte par les réseaux

8.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone UB

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions en zone UB et secteur UBb

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions (conditions précisées ci-après)	Autorisées sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X

	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 Destinations et sous-destinations des constructions dans le seul secteur UBi

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions (conditions précisées ci-après)	Autorisées sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.3 Usages et affectations des sols, types d'activités interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement des mobil homes ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.3.1 Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone, notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition :
  - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
  - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les constructions à destination d'industrie, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone, notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à destination de bureau, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone, notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les abris de jardin, dans une limite de deux abris, d'une emprise au sol maximum de 15 m² chacun, par terrain.

En complément des dispositions réglementaires

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Part de logements aidés dans les programmes de logements, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme

- Pour toutes constructions à vocation d'habitation comportant :
  - 10 logements et plus, il est exigé 25% minimum de logements sociaux ;
  - 30 logements et plus, il est exigé 30% minimum de logements sociaux.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dans la zone UB hors secteurs UBb et UBi

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

3.2.2 Dans les secteurs UBb et UBi

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, 10 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

3.2.3Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.1 et au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions du 3.2.1 et 3.2.2 et doivent être réalisées :
  - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.1,
  - soit dans le prolongement de la construction existante.
- La hauteur des rez-de-chaussée peut être majorée de 1,50 mètres pour accueillir des commerces et services.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de la route nationale 104 en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies (L.111-6 du Code de l'urbanisme).
- Ce retrait ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt public,
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de services et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.3.2 Dans la zone UB hors secteur UBi

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.

3.3.3 Dans la zone UB et le secteur Ubi

- Le long de la RN 20, les constructions doivent s'implanter en respectant l'alignement projeté défini par les emplacements réservés figurant au règlement graphique du PLU.
- Les constructions doivent être en retrait de la limite de voie projetée de la RN 20 avec une distance de 5 mètres pour permettre des plantations.

3.3.4 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
  - soit dans le respect des dispositions générales,
  - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dans la zone UB hors secteur UBi

- Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales.
- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de terrain.

3.4.2 Dans le secteur UBi

- Les constructions doivent être implantées en retrait :
  - des limites séparatives latérales ;
  - des limites de fond de parcelle.

3.4.3 Calcul des retraits

- En cas de retrait, la distance minimale vis-à-vis des limites séparatives à respecter est de :
  - 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures. La distance est calculée au droit de l'ouverture et en tout point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée ;
  - 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès. La distance est calculée en tout point de la construction et tout point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée.
- Dans tous les cas, lorsque le terrain situé en zone U jouxte un terrain situé en zones A (agricole) ou N (naturelle), les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 10 mètres, mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.3 Dispositions particulières

- L'implantation des piscines, margelles comprises, doit respecter un recul d'au moins 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.
- L'implantation des annexes dont les emprises au sol sont inférieures ou égales à 20 m² et dont les hauteurs totales sont inférieures à un niveau et un toit n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
  - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
  - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant, à condition que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition de respecter les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :
  - la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales ;
  - la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) des constructions doit assurer une cohérence avec le bâti avoisinant.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- L'emploi de couleurs sombres est interdit sur l'entièreté de la façade.
- Le recours à des teintes moyennes est recherché afin de favoriser une insertion discrète dans l'environnement.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence avec le bâti avoisinant.
- Les toitures des constructions doivent être à deux versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 30°.

4.3.2 Dispositions particulières

- Les toitures terrasses, les toitures à plus de deux versants ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de plaque béton sur rue est interdit.
- Les murs de clôture en meulières et les murs remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés.
- Les clôtures, hors piliers, portails et portillons, sur voies et emprises publiques, ne peuvent excéder :
    - 2 mètres de hauteur ;
    - 3,20 mètres le long de la RN 20.
- Les clôtures sur voie doivent être constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, barrière en bois ou fer forgé) ou d'une grille doublée ou non d'une haie végétalisées d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée.
- Les murs pleins sont interdits en bordure des voies et emprises publiques.
- Les clôtures implantées sur des limites d'un terrain correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
    - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité et le passage de la petite faune,
    - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.4.2 Dispositions particulières

- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques prévue au 4.4.1 peut être dépassée en cas de reconstruction d'un mur ancien doté d'une qualité patrimoniale, démoli après sinistre ou pour des motifs d'intérêt général. La hauteur de la clôture devra être, au maximum, celle du mur ancien démoli.
- Pour les emprises de la RN 20, en différé de jouissance, sont autorisés le long de la RN20 :
    - des dispositifs à claire-voie,
    - des murs pleins d'une hauteur maximum de 3,2 mètres.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
    - une performance énergétique,
    - un impact environnemental positif,
    - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les plantations existantes, avant le dépôt de permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants sont maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Il est conseillé de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des essences et des conseils de plantation.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces de pleine terre.
- Les plantations existantes avant le dépôt de permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants sont maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. Il est conseillé de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant la liste des essences locales et des conseils de plantation.
- Pour les unités foncières dont le pourcentage de pleine terre est inférieur à 40% à la date d'approbation du PLU, les aménagements ne doivent pas avoir pour effet de réduire le pourcentage de pleine terre.
- Sur les surfaces libres, il est planté au moins un arbre de haute tige pour 100m² de terrain.
- Il est possible d'aménager des aires de stationnements végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés. Toutefois ces surfaces ne sont pas prises en compte dans la superficie de pleine territoire obligatoire.

Article UB6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement correspondant à la nouvelle destination.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Hébergement : l'espaces de stationnement doit correspondre aux besoins. Logement ▪ Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : au minimum, 1 place de stationnement par logement. ▪ Pour les autres logements : * 1 place de stationnement par logement inférieur ou égal à 40m² de surface de plancher, * 2 places de stationnement pour les logements compris entre 40m² et 80m² de surface de plancher, * 3 places de stationnement pour les logements dépassant 80m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Exploitation agricole	Non réglementé.
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.

Commerce et activités de services	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. Autres : non réglementé.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisées peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks…) spécialement aménagées à cet effet.
- L'espace pour le stationnement des deux roues non motorisées doit être aisément accessible depuis le domaine public, situé de préférence en rez-de-chaussée et disposer des aménagements adaptés.

III) Équipement et réseaux

Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

Article UB8 : Desserte par les réseaux

8.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone UI

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UI1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

a) Dans la zone UI hors secteur UIzh

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions (conditions précisées ci-après)	Autorisées sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités interdits dans toute la zone UI

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement de mobil homes ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions dans le zone UI

a) Dans toute la zone UI

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
  - et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

- Les constructions destinées au logement à condition :
  - qu'elles soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone,
  - et que le logement n'occupe pas plus de 50% de la surface de plancher totale du bâtiment et sans pouvoir dépasser une surface de plancher de 35 m²,
  - et qu'il soit destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités,
  - et qu'elles soient limitées à 1 logement.

1.4 Dispositions spécifiques au secteur Ulzh

Seuls sont autorisés sous conditions :

- 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.
- Les travaux d'infrastructures routières liés à la requalification de la RN 20.

Article UI2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit, 13 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de la route nationale 104, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies.
- Ce retrait ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt public,
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de services et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.3.2 Dans le secteur Ulzh

- Le long de la RN 20, les constructions doivent d'implanter en respectant l'alignement projeté défini par les emplacements réservés figurant au règlement graphique du PLU.

3.3.3 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

3.3.4 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
  - soit dans le respect des dispositions générales,
  - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des

autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

a) Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre deux zones UI

- Les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.
    - En cas de retrait, une distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives doit être respectée. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

b) Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone UI et un autre type de zone U, une zone A ou une zone N

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 mètres (soit D = H/2 min 5 m). Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
    - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
    - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article UI4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades des constructions principales, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des toitures

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

4.4 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, hors piliers, portails et portillons, sur voies et emprises publiques, ne peuvent excéder:
    - 2,50 mètres de hauteur ;
    - 3,20 mètres le long de la RN 20.
- Les clôtures, hors piliers, portails et portillons compris, sur limites séparatives, ne peuvent excéder 2,5 mètres de hauteur.
- Les clôtures implantées sur des limites d'un terrain correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité et le passage de la petite faune.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
    - une performance énergétique,
    - un impact environnemental positif,
    - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article UI5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces de pleine terre.

Article UI6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	▪ Logement : au maximum, 2 place de stationnement par logement
Commerce et activités de services	▪ Hôtel : au maximum 1 place de stationnement pour 1 chambre ▪ Restauration : au maximum 1 place de stationnement pour 10 m² de restaurant ▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	▪ L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	▪ Bureau : 1 place maximum pour 55 m² de surface de plancher ▪ Autres : non réglementé.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Non réglementé
Commerce et activités de services	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	▪ Bureaux : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m2 par tranche de 100 m2 de surface de plancher. ▪ Autres : non réglementé.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisées peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks…) spécialement aménagées à cet effet.
- L'espace pour le stationnement des deux roues non motorisées doit être aisément accessible depuis le domaine public, situé de préférence en rez-de-chaussée et disposer des aménagements adaptés.

III) Équipement et réseaux

Article UI7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

Article UI8 : Desserte par les réseaux

8.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone UE

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions (conditions précisées ci-après)	Autorisées sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X

	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement des mobil homes ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit, 13 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

3.2.2 Dispositions particulières

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de la route nationale 104, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies.
- Ce retrait ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt public,
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de services et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.3.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, en respectant une distance minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

3.3.3 Dispositions particulières

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
  - soit dans le respect des dispositions générales,
  - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 mètres (soit D = H/2 min 5 m). Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
  - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
  - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades des constructions principales, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions du 4.1.1.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des toitures

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit faire l'objet d'un traitement soigné.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures implantées sur des limites d'un terrain correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
    - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité et le passage de la petite faune.
    - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas réglementées.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
    - une performance énergétique,
    - un impact environnemental positif,

- une pérennité de la solution retenue.

- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article UE6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Équipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Équipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisées peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks…) spécialement aménagées à cet effet.
- L'espace pour le stationnement des deux roues non motorisées doit être aisément accessible depuis le domaine public, situé de préférence en rez-de-chaussée et disposer des aménagements adaptés.

III) Équipement et réseaux

Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

Article UE8 : Desserte par les réseaux

8.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone UZ

IV) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UZ1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations à vocation et usage non militaire.

Article UZ2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

V) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZ3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- Non réglementée

3.2 Hauteur des constructions

- Non réglementée

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Non réglementée

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non réglementée

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article UZ4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - une performance énergétique,
  - un impact environnemental positif,
  - une pérennité de la solution retenue.

Article UZ5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Non réglementée.

Article UZ6 : Stationnement

6.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Non réglementée.

6.2 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Non réglementée.

VI) Équipement et réseaux

Article UZ7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Non réglementée.

Article UZ8 : Desserte par les réseaux

8.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementée.

TITRE IV : ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AU

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Interdites	Autorisées sous conditions (conditions précisées ci-après)	Autorisées sans condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X

	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement des mobil homes ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés à l'article 1.1 dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme.

En complément de la disposition précédente, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination de bureau, à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone, notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.

- Les abris de jardin, dans une limite de deux abris, d'une emprise au sol maximum de 15 m² chacun, par terrain.

Article 1AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Part de logements aidés dans les programmes de logements, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme

- Pour toutes constructions à vocation d'habitation comportant :
    - 10 logements et plus, il est exigé 25% minimum de logements sociaux ;
    - 30 logements et plus, il est exigé 30% minimum de logements sociaux.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions autorisées dans la zone ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, 9 mètres à l'égout du toit et 9,5 mètres à l'acrotère.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixée au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des rez-de-chaussée peut être majorée de 1,50 mètres pour accueillir des commerces et services.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de la route nationale 104 en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies (L.111-6 du Code de l'urbanisme).
- Ce retrait ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt public,
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de services et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.3.2 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement,
  - soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.

3.3.3 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle inscrite dans les dispositions générales est autorisée pour assurer une continuité avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m² et des piscines n'est pas règlementée.
- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives latérales.
- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative de fond de terrain.
- Dans tous les cas, lorsque le terrain situé en zone 1AU jouxte un terrain situé en zones A (agricole) ou N (naturelle), les constructions doivent être implantées en retrait, en respectant une distance minimum de 10 mètres, mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Calcul des retraits

- En cas de retrait, la distance minimale vis-à-vis des limites séparatives à respecter est de :
    - 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures. La distance est calculée au droit de l'ouverture et en tout point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée ;
    - 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès. La distance est calculée en tout point de la construction et tout point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée.

3.4.3 Dispositions particulières

- L'implantation des piscines, margelles comprises, doit respecter un recul d'au moins 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle.
- L'implantation des vérandas et des annexes dont les emprises au sol sont inférieures ou égales à 50 m² et dont les hauteurs totales sont inférieures à un niveau et un toit n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

- L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition de respecter les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments :
    - la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales ;

* la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires.

3.5.2 Dispositions particulières

- L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

Article 1AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Caractéristiques des façades

- Les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- L'emploi de couleurs sombres est interdit sur l'entièreté de la façade.
- Le recours à des teintes moyennes est recherché afin de favoriser une insertion discrète dans l'environnement.

4.2 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence avec le bâti avoisinant.
- Les toitures des constructions doivent être à deux versants.
- L'inclinaison des toitures des constructions doit être entre 35° et 45°.

4.3.2 Dispositions particulières

- Les toitures terrasses, les toitures à plus de deux versants ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures des annexes ne sont pas réglementées.

4.4 Caractéristiques des clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les murs de clôture en meulières doivent être conservés et restaurés.

- Les clôtures, hors piliers, portails et portillons, sur voies et emprises publiques, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur ;
- Les clôtures, hors piliers, portails et portillons compris, sur limites séparatives, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures implantées sur des limites d'un terrain correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
  - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité et le passage de la petite faune.
  - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Les clôtures implantées sur des limites d'un terrain correspondant à une limite entre la zone U et une zone naturelle (N) doivent être composées :
  - soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
  - soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - une performance énergétique,
  - un impact environnemental positif,
  - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère.

Article 1AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions particulières

- Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

5.2.2 Dispositions particulières

- Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, au moins 20% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

Article 1AU6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Hébergement : l'espaces de stationnement doit correspondre aux besoins. Logement ▪ Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : au minimum, 1 place de stationnement par logement. ▪ Pour les autres logements : * 1 place de stationnement par logement inférieur ou égal à 40m² de surface de plancher, * 2 places de stationnement pour les logements compris entre 40m² et 80m² de surface de plancher, * 3 places de stationnement pour les logements dépassant 80m² de surface de plancher.
Commerce et activités de services	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes

Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1,5 m² par logement. Hébergement : l'espace doit correspondre, au minimum, à 1% de la surface de plancher de la construction.
Commerce et activités de services	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. Autres : non réglementé.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisées peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisées sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks…) spécialement aménagées à cet effet.
- L'espace pour le stationnement des deux roues non motorisées doit être aisément accessible depuis le domaine public, situé de préférence en rez-de-chaussée et disposer des aménagements adaptés.

III) Équipement et réseaux

Article 1AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AU8 : Desserte par les réseaux

8.1 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE V : ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la zone A

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Pour l'application des dispositions 1.2 de la zone agricole, une exploitation est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, matériel, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalente à l'activité minimale d'assujettissement défini par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. Les surfaces minimales d'assujettissement du département de l'Essonne sont fixées par arrêté préfectoral.

1.2.1 Dans la zone A

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

1.2.2 Dans la zone A en complément du 1.2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à condition d'être destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle

constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.

- Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique et d'hébergement (hors nouvelles constructions à destination d'habitation de type gîte, maison d'hôte… et nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique qui sont interdites) à condition que cette activité d'accueil touristique et d'hébergement soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les constructions destinées au logement à condition :
  - qu'elles soient limitées à 1 logements par exploitation agricole,
  - et qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
  - et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation à laquelle elles sont liées.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes légalement édifiées à condition :
  - qu'elle représente une emprise au sol inférieure à celle de la construction existante,
  - et qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ou à 20m² d'emprise au sol,
  - et que la hauteur de l'extension (à l'acrotère ou au faîtage) soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale (à l'acrotère ou au faîtage). Une hauteur supérieure à celle de la construction principale pourra être autorisée dès lors qu'elle ne nuit ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
  - et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 50 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes légalement édifiées à condition :
  - d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol par annexe,
  - et d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante,
  - Au maximum une annexe pourra être réalisée sur le terrain de la construction d'habitation existante, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLU.

  La construction principale à laquelle est rattachée l'annexe se situe la même assiette foncière mais peut être classée dans une zone du PLU différente.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'installation de panneaux photovoltaïque au sol à condition d'être associée à une activité agricole ou pastorale de l'unité foncière sur laquelle ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

- Non réglementée.

3.2 Hauteur

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes aux constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales du 3.2.2 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.2,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de la RD104, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies.
- Ce retrait ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - aux réseaux d'intérêt public,
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de services et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions générales,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

a) Dans la zone A

- Pour les terrains qui jouxtent une zone U (urbaine) ou AU (à urbaniser) :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole devront être implantées en retrait des limites séparatives contigües aves la zone U ou AU, en respectant une distance de 10 mètres minimum depuis ces limites.
  - Les autres types de constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.
- Dans les autres cas :
  - Les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.
- En cas de retrait, une distance minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives doit être respectée. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions du 3.4.1,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété doit respecter une distance minimale de 2,5 mètres.

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Adaptation au terrain naturel

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

4.2 Caractéristiques des façades

- Pour l'ensemble des constructions :
  - Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
  - L'aspect brillant et réfléchissant est interdit.
- Pour les constructions, hors celles destinées à l'exploitation agricole : les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Pour les seules constructions destinées à l'exploitation agricole : l'emploi de teintes foncées est à privilégier.
- Pour les extensions et les annexes des habitations existantes : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante est une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager sont à rechercher.

4.3 Caractéristiques des toitures

- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole :
  - Une distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments ; façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
  - L'emploi de tons mats et de teintes foncées est à privilégier.
- Pour les autres constructions : l'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit faire l'objet d'un traitement soigné.
- Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, hors annexes :
  - Les toitures des constructions doivent être à deux versants.
  - L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 30°.
  - Les toitures terrasses, les toitures à plus de deux versants ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Pour les extensions et les annexes des habitations existantes : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante est une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager sont à rechercher.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures en zones agricoles doivent uniquement être constituées d'un grillage d'une hauteur de 2 mètres maximale aussi bien sur voie qu'en limites séparatives.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Pour l'ensemble des constructions, hors celles destinées à l'exploitation agricole :
  - D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieures doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
  - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Non réglementée.

Article A6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

6.2.1 Dispositions générales

- L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.

III) Équipement et réseaux

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

Article A8 : Desserte par les réseaux

- Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

TITRE VI : ZONE NATURELLE

Dispositions applicables à la zone N

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans toute la zone N et son secteur Nzh

Sont interdis tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone N hors secteur Nzh

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à condition d'être destinées à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
  - aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes légalement édifiées à condition :
  - qu'elle représente une emprise au sol inférieure à celle de la construction existante,
  - et qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ou à 20m² d'emprise au sol,
  - et que la hauteur de l'extension (à l'acrotère ou au faîtage) soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale (à l'acrotère ou au faîtage). Une hauteur supérieure à celle de la construction principale pourra être autorisée dès lors qu'elle ne nuit ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
  - et que l'extension soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 20 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes légalement édifiées à condition :
  - d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² d'emprise au sol par annexe,
  - et d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante,
  - au maximum une annexe pourra être réalisée sur le terrain de la construction d'habitation existante, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLU.

La construction principale à laquelle est rattachée l'annexe se situe sur le même terrain mais peut être classée dans une zone du PLU différente.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations de production d'énergie renouvelable à caractère professionnel (exemple : panneaux photovoltaïques au sol) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

1.2.2 Dans le secteur Nzh

Sont autorisés sous conditions :

- 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.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

- Non réglementée.

3.2 Hauteur

3.2.1 Dispositions générales

- Non réglementé.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes aux constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales du 3.2.2 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.2,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de la route nationale 104, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies.
- Ce retrait ne s'applique pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt public,
  - aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de services et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, une distance minimum de 1 mètre devra être respecté par rapport à l'alignement.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions générales,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Pour les terrains qui jouxtent une zone U (urbaine) ou AU (à urbaniser) :
  - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Dans les autres cas :
  - Les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.
- Dans tous les cas, en cas de retrait : une distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives doit être respectée. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m² et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées :
  - dans le respect des dispositions du 3.4.1,
  - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Adaptation au terrain naturel

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

4.2 Caractéristiques des façades

- Pour l'ensemble des constructions :
  - Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
  - L'aspect brillant et réfléchissant est interdit.
- Pour les constructions, hors celles destinées à l'exploitation forestière : les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Pour les extensions et les annexes des habitations existantes : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante est une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager sont à rechercher.

4.3 Caractéristiques des toitures

- Pour les constructions, hors celles destinées à l'exploitation forestière : l'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit faire l'objet d'un traitement soigné.
- Pour les extensions et les annexes des habitations existantes : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante est une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager sont à rechercher.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Dispositions générales

- Les clôtures en zone naturelle doivent uniquement être constituées d'un grillage d'une hauteur de 2 mètres maximale aussi bien sur voie qu'en limites séparatives.

4.5.2 Dispositions générales

- Les clôtures des constructions destinées à l'exploitation forestière ne sont pas réglementées.
- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Pour l'ensemble des constructions, hors celles destinées à l'exploitation agricole :
  - D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doit favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc.
  - Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Non réglementée.

Article N6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

6.2.1 Dispositions générales

- L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
- Les places de stationnement des véhicules doivent être réalisées de façon à assurer la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc…).

6.2.2 Dispositions particulières

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ne sont pas réglementées.

III) Équipement et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

Article N8 : Desserte par les réseaux

- Se référer aux dispositions communes à toutes les zones.

TITRE VII : ANNEXES

Lexique

- **Accès**

L'accès constitue la partie de l'alignement permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

- **Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Il est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité et masquer la couverture.

- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

La sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »… Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas…

- **Arbre à haute tige :**

Est considéré comme arbre à haute tige, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 2,50 mètres lors de la plantation
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure à 12 mètres

- **Affouillement**

Extraction de la terre.

- **Alignement**

L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) ou d'une voie privée au droit des terrains riverains. Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans la liste des emplacements réservés.

- **Annexe**

Les annexes comprennent notamment les piscines, les garages, les abris de jardin, les abris pour animaux… Les vérandas ne sont pas des annexes. Elles sont considérées comme des extensions de la construction principale.

- **Artisanat et commerce de détail**

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure… L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- **Attique**

Niveau supérieur d'un bâtiment construit en retrait d'au moins un plan de façade (celui donnant sur la voie ou emprise publique).

- **Autres équipements recevant du public**

La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Baie**

Ne constitue pas une baie : une ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ; une porte non vitrée. En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

- **Bureau**

La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- **Centre de congrès et d'exposition**

La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle comprend notamment les centres et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths…

- **Cinéma**

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Commerce de gros**

La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations…) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres…) et les constructions comprises dans la définition du bâtiment telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment…

- **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 remplissant leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Il est précisé qu'une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

- **Construction principale**

Construction ayant la fonction principale d'un ensemble de constructions ou construction ayant la plus importante surface de plancher dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

- **Comble**

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

- **Égout du toit**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

- **Emplacement réservé :**

L'inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un projet d'intérêt général, rend inconstructible le terrain ou la partie de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue. En contrepartie, le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir son terrain. Ces dispositions concernent des aménagements de voirie et pistes cyclables, mais également des réserves foncières pour des équipements publics et des espaces verts.

- **Emprise au sol**

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

- **Emprises publiques**

Espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

- **Espaces libres**

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

- **Espace de pleine terre**

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Les aires de stationnement, dont « l'evergreen » et leurs accès, ainsi que les surfaces imperméabilisées telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en bitume, béton ou de quelque nature que ce soit, sont exclus des surfaces de pleine terre.

- **Exhaussement**

Remblaiement de terrain.

- **Exploitation agricole / activité agricole**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions et installations concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

- **Exploitation forestière**

La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

- **Extension**

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction initialement existante (à la date d'approbation du PLU ou non). Les surélévations sont considérées comme des extensions. Celle-ci doit toujours représenter une emprise au sol inférieure à celle de la construction initialement existante.

- **Entrepôt**

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**

La sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- **Équipements sportifs**

La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- **Espaces verts**

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc.,

- **Façade**

Est considérée comme façades toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

- **Faîtage**

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

- **Hébergement**

La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous- destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

La sous-destination recouvre également les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous- destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

- **Hôtel et autre hébergement hôtelier et touristique**

Ces deux sous-destinations recouvrent les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme,
- les villages et maisons familiales de vacances
- ...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- **Industrie**

La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- **Installation classée pour la protection de l'environnement**

Établissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une règlementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Limites séparatives**

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie. Les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui ne se recoupent pas avec l'alignement de la voie. Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

- **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit parti intégrant d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**

La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous- destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité relèvent de cette sous-destination.

- **Logement**

La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.

- **Logement locatif social**

Constituent les logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Opération d'aménagement d'ensemble**

Réalisation conjointe de plusieurs constructions pouvant inclure la réalisation d'aménagements et d'équipements collectifs. Les opérations d'aménagement sont notamment réalisées dans le cadre de zone d'aménagement concertée (ZAC), de permis d'aménager, etc.

- **Parcelle**

Les parcelles figurent sur le cadastre ; elles sont associées à un titre de propriété identifié par un numéro.

- **Pièces**

L'implantation des constructions, quel que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage…

- **Restauration**

La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- **Retrait**

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir de tout point de la construction, balcon compris.

- **Salles d'art et de spectacles**

La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **Sol naturel existant avant les travaux**

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet de l'autorisation.

- **Surface éco-aménageable**

Somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle.

- **Surface de plancher**

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres calculée à partir du nu intérieur des murs. Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des logements collectifs.

- **Terrain (= unité foncière)**

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

- **Terrain naturel (ou sol naturel)**

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- **Voies**

Sont considérées comme des voies, au sens des articles du présent règlement :

- les voies publiques, correspondant aux voies appartenant au domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectées aux besoins de circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées ;
- et les voies ouvertes au public, correspondant aux voies ouvertes à la circulation automobile dès lors qu'elles permettent le passage ordinaire des véhicules assurant une mission de service public ou d'intérêt public (service de collecte des déchets ménagers, de lutte contre l'incendie…). Son statut peut être privé.

- **Voies de desserte interne**

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions.

- **Voie en impasse**

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie.

Liste des éléments de patrimoine bâti à protéger

Les éléments de patrimoine bâti ci-après et repérés au règlement graphique du PLU sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

N°	Élément de patrimoine	Localisation	Références cadastrales
1	Église Saint-Merry	Angle des rues Saint-Merry et Paul Bert	AB 44
2	Château de la Châtaigneraie	101-103 rue de la Division Leclerc	AA 201
3	Tombes seigneuriales	Rue des Petits Près	AB440
4	Relais de poste	20 rue de la Division Leclerc	AB133
5	Pont de la rue de l'Arpajonnais	Intersection chemin de la Corne des Murs et rue de l'Arpajonnais	/
6	Pont sur la Sallemouille	Rue de la Division Leclerc	/
7	Puits	Parc de la Source	AA173
8	Lavoir de la Pélerine	139 bis rue de la Division Leclerc	AA221
9	Source – Glacière	Domaine de Bellejame	A258
10	Moulin de l'Étang	Le Bas de l'Étang	AC112
11	Mur de clôture	Le Village et l'Écluse	A1617, AP1
12	Mur de clôture	1 bis rue Paul Bert	AB36
13	Maison de maraîcher	12 rue Fromagère	AB207
14	Maison de maraîcher	22 rue Saint-Merry	AB705
15	Maison de maraîcher	8 rue Montvinet	AA14
16	Maison de maraîcher	17 rue Montvinet	AC55
17	Maison de maraîcher	5 rue Fromagère	AB521
18	Lucarne à guitare	6rue Fromagère	AB203
19	Habitation et boutique	31 rue de la Division Leclerc	AB200
20	Relais de poste	30 rue de la Division Leclerc	AB126
21	Borne	Chemin de la Roue	/
22	Pavillon Sainte-Marie	5 rue de la Division Leclerc	AB546
23	Maison de notable	7 rue Saint-Merry	AB302
24	Autodrome	Autodrome	AM86
25	Hôtel de ville	Le Village	AA187
26	Château d'eau	/	/
27	Maison de maraîcher	12 rue Montvinet	AA16
28	Glacière	Domaine de Bellejame	A251

Liste des éléments de patrimoine paysager à protéger

Les éléments de patrimoine paysager ci-après et repérés au règlement graphique du PLU sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

N°	Élément de patrimoine	Références cadastrales
1	Jardin arbres	AB406, AB387P, AB385, AB404, AB396P, AB360, AB386P, AB380P, AB374P, AB410P, AB402, AB 408, AB409P, AB357P, AB403P, AB376P, AB384P, AB407, AB405, AB411P, AB381P, AB395P
2	Arbres	AB174, 491 et 492
3	Jardin et arbres	AA224, AA213, AA214, AA229, AA407, AA388, AA226, AA402, AA215, AA218, AA211et AA210
	Jardins et arbres	AA10, AA13, AA14, AA16, AA172, AA173, AA174, AA175, AA201, AA210, AA211, AA214, AA215, AA218, AA224, AA225, AA226, AA229, AA241, AA242, AA388, AA402, AA407, AA414, AB123, AB126, AB128 ; AB133, AB139 AB172, AB174, AB357, AB360, AB380, AB381, AB384, AB385, AB386, AB387, AB395, AB396, AB402, AB403, AB404, AB405, AB406, AB407, AB408, AB409, AB410, AB491, AB547, AB601, AB603, AB624, AB707, AI133, AI135, AI137, AI138, AI139, AI140, AI141, AI142, AI146, AI14, AI148, AI149, AI150, AI152, AI155, AI157, AI160, AO64, AP155

Liste des emplacements réservés

Numéro	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER1	RN 20	Aménagement des abords de la RN 20	Commune de Linas	5538 m²
ER1 bis	RN 20	Aménagement des abords de la RN 20	Commune de Linas	5925 m²
ER2	Rue de Guillerville	Élargissement de la voie	Commune de Linas	338 m²
ER3	Sallemouille	Coulée verte le long de la rivière	Commune de Linas	15870 m²
ER4	Parc de la Source	Création d'un parking relais	Commune de Linas	1618 m²
ER5	Chemin de la Roue	Élargissement de voirie	Commune de Linas	594 m²
ER6	Ru de Guillerville	Ouvrage de dépollution extensif des eaux pluviales	Syndicat de l'Orge	8842 m²
ER7	Chemin de la Roue	Bassin d'eaux pluviales	Commune de Linas	675 m²
ER8	Gouttière-Boillot	Liaison piétonne	Commune de Linas	1082 m²
ER9	COSOM	Liaison	Commune de Linas	913 m²
ER10	Sentier des Barbettes	Sente	Commune de Linas	1056 m²
ER11	Impasse des Amaryllis	Élargissement de l'impasse	Commune de Linas	1988 m²
ER12	COSOM	Extension	Commune de Linas	1067 m²
ER13	Rue saint-Vincent	Élargissement de la sente piétonne	Commune de Linas	118 m²
ER14	Rue du Moulin de Guillerville	Création d'un espace de stationnement	Commune de Linas	276 m²
ER14 bis	Chemin du Moulin de Guillerville	Élargissement de la voirie	Commune de Linas	365 m²
ER14 ter	Chemin du Moulin de Guillerville	Élargissement de la voirie	Commune de Linas	605 m²
ER15	Rue Saint-Merry	Équipement public	Commune de Linas	1254 m²
ER15 bis	Rue de la Division Leclerc	Équipement public	Commune de Linas	726 m²
ER16	Rue de la Division Leclerc	Parking	Commune de Linas	1956 m²
ER17	Rue de la Lampe	Futur carrefour - Entrée de ville	Commune de Linas	2688 m²
ER18	Rue de l'Arpajonnais	Sente piétonne	Commune de Linas	280 m²
ER19	Rue de la Lampe Sud	Élargissement de la voirie	Commune de Linas	349 m²
ER19 bis	Rue de la Lampe Sud	Élargissement de la voirie	Commune de Linas	209 m²
ER19 ter	Rue de la Lampe Sud	Élargissement de la voirie	Commune de Linas	346 m²
ER19 quater	Rue de la Lampe Sud	Élargissement de la voirie	Commune de Linas	113 m²
ER20	Chemin de la Motte Marquet	Élargissement de la voirie	Commune de Linas	25 m²
ER20 bis	Chemin de la Motte Marquet	Élargissement de la voirie	Commune de Linas	363 m²
ER21	RN 20	Élargissement de la RN 20	Commune de Linas	981 m²

ER21 bis	RN 20	Élargissement de la RN 20	Commune de Linas	516 m²
ER22	RN 20	Élargissement de la RN 20	Commune de Linas	454m²
ER22 bis	RN 20	Élargissement de la RN 20	Commune de Linas	1468 m²
ER23	RN 20	Élargissement de la RN 20	Commune de Linas	879 m²
ER24	Impasse des fleurs	Équipement public	Commune de Linas	1632 m²

Annexes architecturales

Un périmètre délimité des abords (PDA) est en cours d'élaboration. Lorsque ce dernier sera créé et annexé au PLU, tout projet de construction ou de travaux situés à l'intérieur de ce périmètre sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiment de France (ABF).

Une liste de prescriptions (non exhaustive) est portée pour information à la connaissance du public, l'ABF l'appliquera au cas par cas.

- Les châssis de toit seront à dominante verticale. Ils seront de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de couverture. Implantés dans le tiers inférieur des combles, de teinte sombre excluant le noir pur et sans volet roulant extérieur. Ils seront annexés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie en deux ouvertures. Ils seront alignés sur la même rangée de tuile
- Tout caisson apparent de volets roulants est interdit afin de ne pas réduire les ouvertures et altérer la composition de la façade. Les volets battants en bois sont conservés.
- Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront mis en œuvre prioritairement sur des toits secondaires. Les panneaux doivent être de la couleur de la tuile et implantés sur une seule ligne en partie basse de la toiture (au plus près de l'égout), de rive à rive et encastrés sans saillie dans la toiture.
- Les couvertures de bâti ancien (constitué de maçonnerie traditionnelle) seront réalisées selon le cas :
    * En petites tuiles plates de terr cuite à recouvrement 65/80 au m2 de ton brun-rouge vieilli et nuancé (et non en brun uni, ni te tons jaunes type « sablé champagne » ou « terre de Beauce », ni ardoisé).
    * En ardoise naturelle. Les crochets d'ardoises seront prépatinés ton quartz pour éviter tout effet de brillance.

  Le faîtage doit être réalisé à crêtes et embarrures scellées au mortier et les rives doivent être réalisées à la normande ou maçonnées sans tuiles cornières à rabat. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale doivent être en zinc de teinte naturelle.
- Toute les fenêtres de bâti ancien seront réalisées en bois peint et chaque vantail de fenêtre sur rue sera divisé en carreaux identiques par petits bois soit assemblés, soit rapportés sur le vitrage et non inclus dans le vitrage.
- Les hauteurs des constructions neuves seront à plus ou moins un mètre de hauteur du bâti voisin existant.
- Les largeurs de pignons des constructions neuves doivent être limitées à 8,50 mètres maximum.
- Les menuiseries des constructions neuves seront en bois ou métallique et non en matériaux synthétique, car incompatible avec le développement durable, elles seront peintes dans la nuance de « moyenne » à sombre, autre que blanche ou noire, dans une finition mate ou satinée.
- Les matériaux et coloris seront choisis en accord avec les caractéristiques du secteur.

Liste des espèces végétales à privilégier

Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

Croissance : **1** = lente / **2** = moyenne / **3** = rapide

Feuillage : C = feuillage caduc (perd ses feuilles en hiver) / **M** = feuillage marcescent (garde ses feuilles mortes pendant l'hiver) / **P** = feuillage persistant / **+** = feuillage automnal coloré
Fleurs : Fl = espèce à belle floraison (couleur et période de floraison précisées)
Fruits : Frc = espèce à fruits comestibles pour l'homme / **Frd** = espèce à fruits décoratifs

Exposition : Ombre / Mi-ombre / Soleil

Sols carbonatés (calcaires) (pH > 7) **:** ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)
Sols acides (pH < 5,5) **:** ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

Sols hydromorphes (gorgés d'eau une partie de l'année) **:** ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol / non = ne supporte pas ce type de sol

Intérêt pour la faune :
Ins = espèce mellifère et/ou favorable aux insectes « auxiliaires » *(insectes qui participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les cochenilles…)*
Ois = espèce à fruits et graines pour les oiseaux

Usages : utilisation possible en haie libre, haie taillée, arbre isolé, arbre d'alignement
Conduites possibles pour les arbres : haut-jet, cépée, têtard

Arbres atteignant plus de 20 m à l'âge adulte (1ère grandeur), arbres destinés aux grands espaces (parcs, grands jardins...) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / *Conduite*
Châtaignier *Castanea sativa*	3	C+ / Frc	Soleil Mi-ombre	-	■	non	Ins	Haie libre, arbre isolé / *Haut-jet, cépée, têtard*
Chêne pédonculé *Quercus pedonculata = Q. robur*	2	M	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet, cépée, têtard*
Chêne sessile = chêne rouvre *Quercus sessiliflora =Q. petrae*	2	M	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet, cépée, têtard*
Erable sycomore *Acer pseudoplatanus*	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet, cépee, têtard*
Frêne commun *Fraxinus excelsior*	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, haie taillée arbre isolé / *Haut-jet, cépée, têtard*
Hêtre commun *Fagus sylvatica*	1	M / Frc	Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet, têtard*
Merisier *Prunus avium*	2	C+ / Fl blanches (av-mai) / Frc	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / *Haut-jet, cépée*
Noyer commun *Juglans regia*	2	C / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet*
Orme champêtre var. résistante *Ulmus x resista*	3	C	Soleil Mi-ombre	■	-	■	Ins	Haie libre, arbre isolé / *Haut-jet, cépée, têtard*
Tremble *Populus tremula*	2	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / *Haut-jet, cépée*
Tilleul à grandes feuilles *Tilia platyphyllos*	2	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet, cépée, têtard*
Tilleul à petites feuilles *Tilia cordata*	2	C+	Mi-ombre	□	□	non	Ins	Haie libre, arbre d'alignement / *Haut-jet, cépée, têtard*

Arbres atteignant 10 à 20 m à l'âge adulte (2ème grandeur) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / *Conduite*
Alisier blanc *Sorbus aria*	1	C+ / Fl blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	■	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet*
Alisier torminal *Sorbus torminalis*	2	C+ / Fl blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	-	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet, cépée*
Aulne glutineux *Alnus glutinosa*	3	C / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	□	■	■	Ois / Ins	Haie libre, arbre d'alignement / *Haut-jet, cépée, têtard*
Bouleau pubescent *Betula pubescens*	3	C+	Soleil	-	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet*
Bouleau verruqueux *Betula verrucosa*	3	C+	Soleil	■	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet*
Cerisier à grappes *Prunus padus*	2 - 3	C / Fl blanches (av-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre / *Haut-jet*
Charme commun *Carpinus betulus*	2	M	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / *Haut-jet, cépée*
Cormier *Sorbus domestica*	2 - 3	C / Fl blanches (av-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / *Haut-jet*
Erable champêtre *Acer campestre*	3	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet, cépée*
Poirier sauvage *Pyrus pyraster*	2	C / Fl blanches (avril-mai) / Frc	Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement *Haut-jet*
Pommier sauvage *Malus sylvestris*	2	C+ / Fl blanches roses (avril) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement *Haut-jet*
Saule blanc *Salix alba*	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet, cépée, têtard*
Saule marsault *Salix caprea*	3	C	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé / *Haut-jet, cépée, têtard*

Arbres atteignant 5 à 10 m à l'état adulte (3ème grandeur) pour petits jardins et espaces publics :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages / *Conduite*
Cerisier de Sainte Lucie *Prunus mahaleb*	2	C / Fl blanches (avril) / Frd	Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / *Haut-jet*
Aubépine à un style* *Crataegus monogyna*	2	C+ / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / *Haut-jet, cépée*
Aubépine à deux styles* *Crataegus laevigata*	2	C+ / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / *Haut-jet, cépée*
Cognassier *Cydonia oblonga*	2	C / Fl blanc-rose (mai) / Frc	Soleil	-	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé *Haut-jet*
Houx *Ilex aquifolium*	1	P / Frd	Ombre Mi-ombre	□	■	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / *Haut-jet, cépée*
Néflier *Mespilus germanica*	1	C+ / Fl blanc-rose (mai-juin) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	Haie libre
Saule à trois étamines *Salix triandra*	3	C	Soleil	■	□	■	Ins	Haie libre / *Haut-jet, cépée*
Saule cendré *Salix cinerea*	3	C	Soleil	■	■	■	Ins	Haie libre / *Haut-jet, cépée*
Saule des vanniers *Salix viminalis*	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre / *Haut-jet, cépée*
Saule fragile *Saule fragilis*	3	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / *Haut-jet, cépée*
Saule roux *Salix atrocinerea*	3	C	Soleil	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre / *Haut-jet, cépée*
Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia*	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / *Haut-jet*

* Espèces sensibles au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière

Arbustes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages
Ajonc d'Europe *Ulex europaeus*	3	P / Fl jaunes (juin)	Soleil	-	■	non	Ois / Ins	Haie libre
Bourdaine *Rhamnus frangula*	2	C / Frd	Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Buis *Buxus sempervirens*	1	P	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	Haie taillée
Cassissier *Ribes nigra*	1 - 2	C / Fl vert-rosé (av-mai) / Frc	Mi-ombre Soleil	□	□	■	Ois / Ins	Haie libre
Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*	2 - 3	C+ / Fl blanches (mai-juil) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Cornouiller mâle *Cornus mas*	2 - 3	C+ / Fl jaunes (mars-av) / Frc, Frd	Mi-ombre Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé
Charme commun traité en charmille (*Carpinus betulus*)	2	M	Mi-ombre Ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie taillée
Epine vinette* *Berberis vulgaris*	3	C / Fl jaunes (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*	1 - 2	C+ / Fl blanches (av-mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Genêt à balais *Sarothamnus scoparius*	3	P / Fl jaunes (mai – juillet)	Soleil	-	■	non	Ins	Haie libre
Groseiller commun *Ribes rubrum*	2	C / Frc	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre
Groseiller à maquereau *Ribes uva crispa*	2	C / Frc	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre
Murier sauvage *Rubus fruticosus*	3	C / Fl blanches (mai-août) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, haie taillée
Nerprun purgatif *Rhamnus catharticus*	2	C / Frd	Soleil Mi-ombre	■	-	□	Ois	Haie libre
Noisetier commun *Corylus avellana*	2 - 3	C / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Prunellier ou épine noire *Prunus spinosa*	3	C / Fl blanches (avril) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Saule à oreillettes *Salix aurita*	2	C	Soleil Mi-ombre	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages
Sureau à grappes *Sambucus racemosa*	2	C / Fl / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	-	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Sureau noir *Sambuscus nigra*	3	C / Fl blanches (juin-juil) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Troène commun *Ligustrum vulgare*	2	Semi-P / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
Viorne obier *Viburnum opulus*	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, haie taillée
Viorne mancienne (lantane) *Viburnum lantana*	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Mi-ombre	■	-	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée

* Espèces sensibles au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière

Plantes grimpantes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Hauteur
Chèvrefeuille des bois *Lonicera periclymenum*	2-3	C / Fl jaunes (juin-août) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	2 à 4 m
Clématite européenne *Clematis vitalba*	3	C / Fl blanches (juin-août)	Soleil	■	□	□	Ins	20 m
Eglantier commun *Rosa canina*	3	C / Fl blanc-rose (mai-juin) / Frc, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	2 à 5 m
Framboisier *Rubus idaeus*	3	C / Fl blanc-rose (mai-août) / Frc	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	1 à 2 m
Houblon *Humulus lupulus*	3	C / Frc, Frd	Mi-ombre	■	□	■	Ins	2 à 5 m
Lierre *Hedera helix*	3	P	Mi-ombre Ombre	■	■	□	Ois / Ins	30 m