

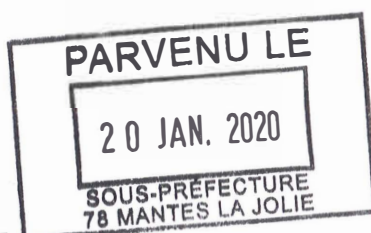
# PLUi

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble  
Grand Paris Seine & Oise



PLUI APPROUVE VU POUR ÊTRE  
ANNEXE A LA PRESENTE  
DELIBERATION DU CONSEIL  
COMMUNAUTAIRE EN DATE DU  
16/01/2020



Le Président  
Philippe TAUTOU



## IV – REGLEMENT

### Partie 2 – Règlement de zones

- . Délibération CC\_2023-12-14\_39 du 14 décembre 2023 portant approbation de la modification générale n°1 du PLUi.
- . Arrêté préfectoral n°78-2025-10-27-00007 du 27 octobre 2025 emportant mise en compatibilité du PLUi.
- . Délibération CC\_2026-02-05\_20 en date du 5 février 2026 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLUi



[construireensemble.gpseo.fr](http://construireensemble.gpseo.fr)



Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-20  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026

COMMUNAUTÉ URBAINE



## SOMMAIRE

ZONE UAA.....	5
ZONE UAB.....	19
ZONE UAC.....	48
ZONE UAD.....	62
ZONE UBA.....	74
ZONE UBB.....	86
ZONE UCA.....	98
ZONE UCB.....	108
ZONE UDA.....	120
ZONE UDB.....	134
ZONE UDC.....	146
ZONE UDD.....	154
ZONE UDE.....	166
ZONE UEE.....	178
ZONE UEF.....	198
ZONE UEM.....	210
ZONE UP.....	220
ZONE UX.....	230
ZONE 1AU.....	240
ZONE 2AU.....	246
ZONE AP.....	252
ZONE AV.....	258
ZONE NE.....	268
ZONE NJ.....	274
ZONE NP.....	280
ZONE NS.....	288
ZONE NV.....	296



## ZONE UAa

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone, qui correspond aux espaces de centralité des villes attractives et qui constituent bien souvent leur centre historique, regroupe l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements et transports en commun).*

*Le bâti dense, avec des hauteurs importantes, constitue un ordonnancement du bâti continu à l'alignement des voies.*

*L'objectif poursuivi est de conserver la composition urbaine de ces centres et de préserver leur identité morphologique.*

*Il s'agit également de maintenir, voire de renforcer, leur attractivité liée à leur multifonctionnalité.*

*La zone UAa comprend un secteur :*

*- le secteur UAa1, dans lequel la hauteur des constructions est plus faible.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026

1 DE  
GRAND PARIS  
**SEINE  
& OISE**  
COMMUNAUTÉ URBAINE



### 1.2.2 - Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire

**La profondeur de la bande de constructibilité principale\* est fixée à 20 mètres.**

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale\* ou dans la bande de constructibilité secondaire\*.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en limite de voie\*.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées en recul par rapport à la limite de voie\*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. dans le cas où un mur ancien de pierres longe la limite de voie\* et qu'il est préservé, voire restauré, la construction peut être entièrement implantée en recul de la limite de voie\* ;
4. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

5. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
7. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

#### 2.2.1.1 Dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres

Les constructions sont implantées sur les deux limites séparatives latérales\* sur au moins les deux tiers du linéaire de chaque façade.

Elles peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain\*.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6$  m).

#### 2.2.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale\* au moins. Cette implantation s'applique sur au moins les deux tiers du linéaire de chaque façade.

Les constructions sont implantées en retrait\* de la limite séparative de fond de terrain\*.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6$  m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain\* :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges\* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;



2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;
3. l'adossement d'une construction, dans la bande de constructibilité principale\*, à une construction principale, implantée en limite séparative sur un terrain contigu, dont l'épaisseur est moindre que celle de la construction projetée. Dans ce cas, une attention particulière est portée pour éviter une rupture brutale due à la différence d'épaisseur entre les deux constructions ;
4. lorsqu'une servitude ne permet pas une implantation sur les deux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité principale. Dans ce cas, une implantation en retrait est possible afin de répondre aux contraintes liées à ladite servitude ;
5. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

La distance\* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade\* de la construction la plus haute ( $D \geq H_f/2$ ).

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain\*.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas applicable dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 2.4.1.

### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* existante\*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.1.1 Dans la zone UAa

- **Dans la bande de constructibilité principale (BCP)**

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 15 mètres ( $H_f \leq 15$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

- **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 12 mètres ( $H_f \leq 12$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

### 2.5.1.2 Dans le secteur UAa1

- **Dans la bande de constructibilité principale (BCP)**

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 12 mètres ( $H_f \leq 12$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

- **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 9 mètres ( $H_f \leq 9$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

## 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade\* fixée ci-dessus dans la bande de constructibilité principale\*. La hauteur de façade\* applicable dans la bande de constructibilité secondaire\* est celle figurant aux plans de zonage diminuée de 3 mètres.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

## 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'une construction ou l'extension\* d'une construction est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade\* prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la hauteur d'un niveau\* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle ;
2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit\* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;

4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

##### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **15%** de la superficie du terrain\*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation\*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Pour les opérations mixtes comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics ou des commerces ou encore des activités de service, le coefficient de pleine terre\* minimal est de **10%** de la superficie du terrain. La mise en œuvre des coefficients de compensation\*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, peut concerner la totalité des espaces exigée par l'application du coefficient de pleine terre\*.

Le coefficient de pleine terre\* n'est pas applicable :

- dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction ;
- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles ;
- dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\* de 100%.

##### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\* avant travaux demeure inchangée.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation\* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*, autres que les espaces de pleine terre\*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

### 3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

## 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Cette zone de centralité multifonctionnelle correspond, notamment, aux centres anciens, dont le caractère commun de l'organisation urbaine est un rapport fort du bâti avec la rue.

De volumétrie variée selon les secteurs, l'ordonnancement des constructions est guidé par la composition urbaine et paysagère du lieu.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :

- de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque centre ville ;
- d'intégrer les constructions nouvelles à leur environnement urbain en prenant en compte l'espace public qu'elle borde ainsi que les volumétries et caractéristiques des constructions voisines ;
- d'assurer leur transition avec leur environnement urbain ou naturel tout en pérennisant leur rôle de centralité en favorisant, selon le contexte local, l'implantation d'activités commerciales ou de services.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

Pour les constructions implantées en limite de la zone UAa, une attention particulière est portée à leur volumétrie pour assurer une transition adaptée.

#### 4.2.2 - Le traitement des façades

Dans les lieux de centralité, où les fronts bâtis sont implantés en limite de voie\*, le traitement des façades en rez-de-chaussée concourt à la qualité et à l'animation de l'espace public.

A ce titre :

- les devantures commerciales sont conçues, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies ;
- les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, sont conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur nombre et leurs dimensions sont limités aux besoins réels et leur mode de fermeture est conçu en harmonie avec la façade.



La conception des constructions implantées à l'angle de deux voies vise à concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction est traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

#### 4.2.3 - Le traitement des toitures\*

La conception des toitures\* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures\* terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

Les équipements techniques situés en toiture\* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures\* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture\*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

### 4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

#### 4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie\*

Dans cette zone de centralité où les constructions sont, en règle générale, implantées en limite de voie\*, les clôtures le long de l'espace public sont rares.

Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul\*, la clôture est conçue afin de créer une continuité en harmonie avec le front urbain constitué, dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des îlots verts ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès\* à la construction principale.

#### 4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

Dans le cas de murs de clôture de pierre, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

#### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

### Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

#### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

#### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2 - Stationnement

##### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

##### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.



## ZONE UAb

### Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond soit à de nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, soit à des extensions récentes de centres anciens. Elle peut particulièrement concerner les nouveaux quartiers de gare notamment du RER E.

Cette zone régit les territoires couverts par des zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation, ainsi que certaines opérations d'intérêt général dont la localisation et le programme correspondent aux objectifs poursuivis par la zone.

L'objectif est de permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine.

Afin de préserver les caractéristiques, notamment morphologiques, retenues dans chacune des ZAC, parties de secteurs de ZAC ou opérations d'ensemble, ces dernières font l'objet de secteurs de la zone UAb. Ainsi, 17 secteurs sont délimités :

- **secteur UAb1** : "Mantes Innovaparc", commune de Buchelay
- **secteur UAb2** : "Mantes Université", communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Buchelay
- **secteur UAb3** : " Limay centre-ville", commune de Limay
- **secteur UAb4** : " Les Fontaines", commune de Mézières-sur-Seine
- **secteur UAb5** : " Les Hauts de Rangipont", commune de Gargenville
- **secteur UAb6** : " Le Mitan", commune de Chapet
- **secteur UAb7** : "Ecopôle Seine-Aval", commune de Carrières-sous-Poissy
- **secteur UAb8** : "Carrières-centralité", commune de Carrières-Sous-Poissy
- **secteur UAb9** : " Saint-Louis", commune de Carrières-sous-Poissy
- **secteur UAb10** : " Rouget de Lisle", commune de Poissy
- **secteur UAb11** : "Maurice Clerc", commune de Poissy
- **secteur UAb12** : "Andrésey secteur gare", commune d'Andrésey
- **secteur UAb13** : "Achères cœur de ville", commune d'Achères
- **secteur UAb14** : "Achères Petite Arche", commune d'Achères
- **secteur UAb15** : « secteur d'extension nord-est » à Ecquevilly
- **secteur UAb16** : « Îlot des Cygnes » à Mantes-la-Jolie
- **secteur UAb17** : « Quartier gare », communes d'Epône et Mézières-sur-Seine

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie** dès lors qu'il s'agit d'activités **qui** ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;



5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services urbains\* peuvent être implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\* de cette dernière. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

#### 2.1.1.1 Dans la zone UAb et les secteurs UAb2, UAb16 et UAb17

Les constructions sont implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\* de cette dernière.

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie\* et de la profondeur du recul est guidé au regard de l'un au moins des critères suivants :

- fonctionnel, lié à la destination de la construction ou du rez-de-chaussée de la construction vers de l'habitation, des équipements d'intérêt collectif ou des activités économiques,
- morphologique, en prenant en compte l'aspect architectural de la construction et de la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère,
- environnemental, selon la nature de la ou des voie(s) concernée(s), et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

#### 2.1.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb

##### • Dans les secteurs UAb1, UAb4, UAb5, UAb6, UAb11 et UAb12

Les constructions sont implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\* de cette dernière.

En cas de recul\*, ce dernier est au moins égal à :

- 1 mètre, dans les secteurs **UAb4, UAb5 et UAb6**,
- 2 mètres, dans les secteurs **UAb1 et UAb12**,
- 2 mètres, dans le secteur **UAb11**, et 3 mètres pour les constructions implantées le long de la rue Migneaux,

- **Dans les secteurs UAb3 et UAb 10**

L'implantation des constructions est précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb7**

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie\* sur au moins un tiers de la longueur de la façade\* de la construction,
- soit en recul\*. Dans ce cas, le recul est au moins égal à 5 mètres.

- **Dans le secteur UAb8**

Les constructions sont implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\* de cette dernière. En cas d'une implantation en recul\*, ce dernier est au plus égal à 15 mètres.

- **Dans le secteur UAb9**

Les constructions sont implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\* de cette dernière. Toutefois, une implantation en limite de voie est à privilégier.

- **Dans le secteur UAb13**

Les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*.

Le recul\* est au moins égal 5 mètres.

Pour le calcul du recul, les modalités prévues au paragraphe 2.1.5 de la partie 1 du règlement s'appliquent, à l'exception de la profondeur des balcons sans ancrage au sol qui peuvent atteindre une profondeur inférieure ou égale à 1,50 mètre.

- **Dans le secteur UAb14**

Les constructions sont implantées :

- soit en limite de voie\*,
- soit en recul\*. Dans ce cas, le recul est au moins égal à 5 mètres.

- **Dans le secteur UAb15**

Les constructions sont implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\* de cette dernière. En cas d'une implantation en recul\*, ce dernier est au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, le long de la RD43, les constructions sont implantées avec un recul\* au moins égal à 20 mètres.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées au plan de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

#### 2.2.1.1 Dans la zone UAb et les secteurs UAb16 et UAb17

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à la moitié de la hauteur des façades\* ou parties de façade de la construction (Hf/2).

#### 2.2.1.2 Dans les secteurs de la zone UAb

- **Dans les secteurs UAb1, UAb4, UAb5, UAb6 et UAb10**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à :

- 1 mètre, dans le **secteur UAb6**,
- 2 mètres, dans le **secteur UAb1**,
- 2,50 mètres, dans le **secteur UAb4**,
- 3 mètres, dans le **secteur UAb5**,
- 8 mètres, dans le **secteur UAb10**.

- **Dans les secteurs UAb2 et UAb3**

L'implantation des constructions est précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Toutefois, le choix d'implantation des constructions est guidé par une recherche visant à masquer, autant que possible, les façades aveugles des constructions implantées sur le ou les terrains limitrophe(s).

- **Dans le secteur UAb7**

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à :

- la moitié de la hauteur des façades\* ou parties de façade de la construction ( $R \geq H_f/2$ ) comportant des baies\*, avec un minimum de 2,50 mètres,
- 2,50 mètres, pour les façades ou parties de façade ne comportant pas de baie\*.

- **Dans les secteurs UAb8 et UAb9**

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à :

- la moitié de la hauteur des façades\* ou parties de façade de la construction ( $R \geq H_f/2$ ) comportant des baies\*,
- 2,50 mètres, pour les façades ou parties de façade ne comportant pas de baie\*.

- **Dans le secteur UAb11**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

En cas de retrait\*, ce dernier est différencié selon la hauteur totale\* des constructions. Il est au moins égal à :

- 6 mètres, pour les constructions ayant une hauteur totale\* au plus égale à 16 mètres,
- 8 mètres, pour les constructions ayant une hauteur totale\* supérieure à 16 mètres.

- **Dans le secteur UAb12**

Les constructions sont implantées en retrait\* des limites séparatives\*. Toutefois, les constructions dont la hauteur totale\* est inférieure à 10 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative\* latérale.

Le retrait\* est différencié selon que les façades ou parties de façade concernées comportent ou non des baies\* :

- pour les façades ou parties de façades comportant des baies\*, le retrait\* est au moins égal à la hauteur de la façade\* ( $R \geq H_f$ ), avec un minimum de 8 mètres,
- pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baie\*, le retrait\* est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ( $R \geq H_f/2$ ), avec un minimum de :
  - 2,50 mètres pour les façades dont la hauteur est au plus égale à 10 mètres,
  - 5 mètres pour les façades dont la hauteur est supérieure à 10 mètres.

En limite séparative de la voie ferrée, les constructions sont implantées soit en limite, soit en retrait au moins égal à 2 mètres pour les façades comportant des baies.

- **Dans le secteur UAb13**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

En cas de retrait\*, ce dernier est différencié selon que les façades ou parties de façades concernées comportent ou non des baies\* :

- pour les façades ou parties de façades comportant des baies\*, le retrait\* est au moins égal à la hauteur de la façade\* ( $R \geq H_f$ ), avec un minimum de 8 mètres,
- pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baie\*, le retrait\* est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ( $R \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

- **Dans le secteur UAb14**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à 3 mètres.

- **Dans le secteur UAb15**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

En cas de retrait\*, ce dernier est différencié selon que les façades ou parties de façades concernées comportent ou non des baies\* :

- pour les façades ou parties de façades comportant des baies\*, le retrait\* est au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* la plus élevée ( $R \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 4 mètres,
- pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baie\* ou des ouvertures d'une surface vitrée maximale de 0,25 m<sup>2</sup>, le retrait\* est au moins égal à 2,50 mètres.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. pour les constructions édifiées sur un terrain dont une limite séparative correspond à une limite de zone AP, AV, NP, NV ou un espace boisé, identifié ou non au plan de zonage, leur implantation doit permettre de préserver des vues vers l'espace naturel, notamment par une implantation en retrait d'une limite séparative\* ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

#### 2.3.1.1 Dans la zone UAb et le secteur UAb16

La distance\* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade\* la plus haute ( $D \geq H_f/2$ ).

#### 2.3.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb

- **Dans les secteurs UAb1, UAb2, UAb4, UAb5, UAb6, UAb7, UAb8 et UAb12**

La distance\* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain n'est pas réglementée.

- Dans les secteurs UAb3 et UAb17

La distance\* entre constructions ou parties de construction, non contiguës implantées sur un même terrain\*, est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- Dans le secteur UAb9

La distance\* entre deux constructions n'est pas réglementée, sauf dans le cas où une façade ou partie de façade d'une des constructions à destination d'habitation comporte des baies principales\*.

Dans ce cas, les constructions sont implantées de telle manière que les baies principales\* ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

- **Dans le secteur UAb10**

La distance\* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à 8 mètres.

- **Dans le secteur UAb11**

La distance\* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à :

- la moitié de la hauteur totale\* de la construction ( $D \geq Ht/2$ ), avec un minimum de 2,50 mètres, pour les constructions dont la hauteur totale\* est au plus égale à 16 mètres,
- 8 mètres, pour les constructions dont la hauteur totale\* est supérieure à 16 mètres.

- Dans le secteur UAb13

La distance\* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à :

- la hauteur de la façade\* la plus haute ( $D \geq H_f$ ), avec un minimum de 8 mètres, dès lors que l'une des deux façades ou partie de façade en vis-à-vis comporte des baies,
- la moitié de la hauteur de la façade\* la plus haute ( $D \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 4 mètres, dès lors qu'aucune façade ou partie de façade en vis-à-vis ne comporte des baies.

- Dans le secteur UAb14

La distance\* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade\* la plus haute ( $D \geq H_f/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

- Dans le secteur UAb15

La distance\* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à :

- la hauteur totale\* de la construction la plus haute ( $D \geq H_t$ ), avec un minimum de 4 mètres :
  - pour toutes les constructions ayant une autre destination que l'habitation et que leurs façades comportent ou non des baies,
  - pour les constructions à destination d'habitation dans le cas où les façades ou parties de façade en vis-à-vis ne comportent pas de baie ou des ouvertures d'une surface vitrée maximale de 0,25 m<sup>2</sup>
- la hauteur totale\* de la construction la plus haute ( $D \geq H_t$ ), avec un minimum de 6 mètres pour les constructions à destination d'habitation dès lors que l'une des façades ou parties de façade en vis-à-vis comporte des baies\*.



### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

#### 2.4.1.1 Dans la zone UAb et le secteur UAb16

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

#### 2.4.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb

- **Dans les secteurs UAb1, UAb2, UAb3, UAb5, UAb6, UAb7, UAb8, UAb10, UAb11 et UAb14**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions n'est pas réglementé.

- **Dans les secteurs UAb9 et UAb12**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UAb4**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **65 %** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UAb13**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UAb15**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **30 %** de la superficie du terrain de l'opération d'aménagement\* comprise dans le périmètre de l'OAP.

- **Dans le secteur UAb17**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

Toutefois, dans une bande de 100 m de large depuis les rails les plus au sud de la voie de chemin de fer et sur toute la longueur du secteur UAb17, le coefficient d'emprise au sol est limité à **65 %**.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celles fixées aux paragraphes 2.4.1.1 et 2.4.1.2.

### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

#### 2.5.1.1 Dans la zone UAb

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 21 mètres ( $H_f \leq 21$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres (VET  $\leq 3,50$  m).

#### 2.5.1.2 Dans les secteurs de la zone UAb

##### • Dans le secteur UAb1

La hauteur des constructions est définie uniquement par une hauteur de façade\*, limitée à :

- 16 mètres ( $H_f \leq 16$  m) pour les constructions à destination d'habitation ;
- 20 mètres ( $H_f \leq 20$  m) pour les constructions ayant une autre destination que l'habitation.

Ces hauteurs peuvent être augmentées de 5 mètres sur une surface maximale correspondant à 5% de l'emprise au sol\* de la construction.

Lorsque la construction est implantée sur un terrain en pente, la mesure de la hauteur\* est prise à la médiane de sections de construction d'une longueur maximale de 30 mètres.

##### • Dans le secteur UAb2

La hauteur totale\* des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

##### • Dans le secteur UAb3

La hauteur des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb4**

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 12 mètres ( $H_f \leq 12 \text{ m}$ ) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50 \text{ m}$ ).

- **Dans le secteur UAb5**

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 15 mètres.

Le nombre de niveaux\* est limité à R+2 + un niveau en attique\*. Le dernier niveau en attique est en recul minimal de 2 mètres par rapport au nu général de la façade\*.

- **Dans le secteur UAb6**

La hauteur des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb7**

Les dispositions prévues au chapitre 2, section 2.5, de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables au secteur UAb7.

Définition des modalités de calcul de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions H se mesure :

- à partir du niveau de la voirie ou des espaces publics (existants, à modifier ou à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement) situés au droit du point médian de la construction,
- jusqu'à au point le plus haut de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, etc.
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc. ;
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

Dispositions générales :

La hauteur H des constructions ne doit pas excéder 15 mètres. Cette hauteur pourra atteindre jusqu'à 18 mètres, à condition qu'elle soit limitée à 35% de l'emprise au sol de la construction.

Dispositions particulières :

Un dépassement de 1 mètre de la hauteur maximale autorisée pourra être autorisé :

- en cas de commerces en rez-de-chaussée,
- en cas de réalisation de stationnement semi-enterré éclairé naturellement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies.

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

- **Dans le secteur UAb8**

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 21 mètres ( $H_f \leq 21 \text{ m}$ ) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50 \text{ m}$ ).

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb9**

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 15 mètres ( $H_f \leq 15 \text{ m}$ ) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50 \text{ m}$ ).

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb10**

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 26 mètres.

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb11**

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 20 mètres.

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est modulée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- **Dans le secteur UAb12**

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 13 mètres.

- **Dans le secteur UAb13**

La hauteur maximale des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 13 mètres ( $H_f \leq 13 \text{ m}$ ) ;
- une hauteur totale\* limitée à 18 mètres ( $H_t \leq 18 \text{ m}$ ).

- **Dans le secteur UAb14**

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 33 mètres.

Toutefois, la hauteur totale\* des constructions est limitée selon leur implantation par rapport à la limite extérieure de la lisière des massifs de 100 hectares représentée graphiquement sur les plans de zonage et identifiée dans la légende « bande de 50 mètres » :

- à 9 mètres, pour les constructions ou parties de construction implantées dans une bande d'une profondeur de 12 mètres comptée perpendiculairement à la limite de la lisière ;
- à 21 mètres, pour les constructions ou parties de construction implantées dans une bande d'une profondeur de 24 mètres comptée perpendiculairement à la limite extérieure de la bande de 12 mètres visée ci-avant.

- **Dans le secteur UAb15**

La hauteur des constructions est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Toutefois, n'est pas considéré comme un niveau, mais comme un sous-sol, un niveau semi-enterré dès lors que plus de 50 % de la surface des façades du niveau concerné sont enterrés.

- **Dans le secteur UAb16**

Dans une bande de 20 mètres de profondeur maximum à compter de la limite de voie\*, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 15 mètres ( $H_f \leq 15 \text{ m}$ ) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50 \text{ m}$ ).

Au delà de cette bande, la hauteur maximale des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 12 mètres ( $H_f \leq 12 \text{ m}$ ) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50 \text{ m}$ ).

- **Dans le secteur UAb17**

La hauteur maximale\* s'exprime en hauteur en niveaux sans application du VET selon les orientations indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue aux valeurs de hauteur de façade\* ou de hauteur totale\* fixées aux paragraphes 2.5.1.1 et 2.5.1.2.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

**Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Dans la zone UAb et le secteur UAb16, à l'exception des autres secteurs

### 3.1.1 - Les espaces libres, leurs composants et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.1.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.1.2.1 Le coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **20%** de la superficie du terrain.

La mise en œuvre des coefficients de compensation, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Pour les opérations mixtes comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics ou des commerces ou encore des activités de service, le coefficient de pleine terre\* minimal est de **10%** de la superficie du terrain. La mise en œuvre des coefficients de compensation\*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, peut concerner la totalité des espaces exigée par l'application du coefficient de pleine terre\*.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

#### 3.1.2.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 3.1.2.1.

#### 3.1.2.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\* avant travaux demeure inchangée.

### 3.1.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.1.3.1 Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation prévus au paragraphe 3.1.2.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

#### 3.1.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres\*, autres que les espaces de pleine terre\*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie\* et les constructions, à l'exception de celles dont le rez-de-chaussée a une autre destination que l'habitation, est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère.

### 3.1.4 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

## 3.2 - Dans les autres secteurs de la zone UAb

Les dispositions prévues au chapitre 3, section 3.1, de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables aux secteurs de la zone UAb, sauf disposition contraire expresse prévue dans certains secteurs.

### 3.2.1 - Secteur UAb1

Les terrains dont la surface est supérieure à 2 500m<sup>2</sup> comportent au minimum 30% de leur surface en espaces libres, dont la moitié en pleine terre.

Les espaces de pleine terre sont végétalisés et plantés et ne peuvent être utilisés à l'usage du stationnement des véhicules.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis sont plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain libre. En outre, un arbre de haute tige est planté ou maintenu par 50 m<sup>2</sup> de superficie d'espaces de pleine terre.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000m<sup>2</sup>, elles sont divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

### 3.2.2 - Secteur UAb2

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **20%** de la superficie de l'opération d'aménagement\*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable. Toutefois, dans ce secteur, les coefficients applicables sont les suivants :

Nature de l'espace	Coefficient de compensation	Équivalence pour une surface de 100m <sup>2</sup> de pleine terre
Espace de pleine terre*	1	100 m <sup>2</sup>
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm	0,50	50 m <sup>2</sup>
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm	0,50	50 m <sup>2</sup>
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm	1	100 m <sup>2</sup>
Surface végétalisée perméable à l'eau et à l'air, telles que les dalles alvéolées engazonnées	0,30	30 m <sup>2</sup>

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces de pleine terre sont végétalisés et plantés et ne peuvent être utilisés à l'usage du stationnement des véhicules. Cette disposition n'est pas applicable aux programmes associés à la halle Sulzer et à la halle Sulzer elle-même.



Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis sont plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain libre. En outre, un arbre de haute tige est planté ou maintenu par 50 m<sup>2</sup> de superficie d'espaces de pleine terre.

Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2 000m<sup>2</sup>, elles sont divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

### 3.2.3 - Secteur UAb3

Le traitement des espaces libres végétalisés est celui prévu aux paragraphes 3.1.5 et 3.1.6 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

### 3.2.4 - Secteur UAb4

Le traitement paysager des espaces libres est prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### 3.2.5 - Secteur UAb5

20 % minimum de la superficie de l'opération d'aménagement\* sont traités en espaces végétalisés selon les dispositions prévues aux paragraphes 3.1.5 et 3.1.6 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

Entrent dans le calcul de la superficie des espaces végétalisés, ceux réalisés sur des espaces bénéficiant d'une épaisseur de terre d'au moins 0,30 mètre.

### 3.2.6 - Secteur UAb6

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis engazonnés ou non sont plantés.

Il est exigé le maintien d'au moins 20% de la surface de la parcelle en espace vert de pleine terre.

Les espaces restés libres après l'implantation ou démolition des constructions font l'objet d'un traitement paysager végétal.

Définition « pleine terre » :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ; sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface,
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, sont séparés par une clôture ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

### 3.2.7 - Secteur UAb7

Le traitement des espaces libres de la construction fait l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

30% au minimum de la superficie de l'opération d'aménagement\* sont traités en espaces verts (pleine terre, espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 60 cm). Les aires de stationnement en dalles ajourées ne sont pas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Au-delà de la réalisation de plus de 4 places de stationnement pour les véhicules motorisés, les aires de stationnement extérieures bénéficient d'un traitement paysager et sont plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de superficie d'aire de stationnement.

Définition « Pleine terre » : Épaisseur de terre pouvant recevoir des plantations et supérieure ou égale à 2,00 mètres.

### 3.2.8 - Secteur UAb8

30 % au minimum de la superficie de l'opération d'aménagement\* sont traités en espaces verts soit en pleine terre, soit sur dalle, soit sur toiture terrasse.

Pour les opérations de constructions d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, les espaces libres conservés en pleine terre sont plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre en pleine terre.

Les espaces verts sur dalle comportent une épaisseur de terre végétale de 60 centimètres au minimum.

Les espaces verts sur toiture sont réalisés de manière à garantir leur pérennité.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne sont pas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Définition « Pleine terre » : Épaisseur de terre pouvant recevoir des plantations et supérieure ou égale à 2,00 mètres.

Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### 3.2.9 - Secteur UAb9

25 % au minimum de la superficie du terrain sont traités en espaces verts soit en pleine terre, soit sur dalle, soit sur toiture terrasse.

Pour les opérations de constructions d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, les espaces libres conservés en pleine terre sont plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre en pleine terre.

Les stationnements végétalisés ou engazonnés peuvent être comptés dans le calcul des espaces de pleine terre seulement s'ils permettent l'infiltration des eaux pluviales et si ce traitement est mis en place sur un ensemble de places de stationnement cohérent et paysager.

Définition « Pleine terre » : Épaisseur de terre pouvant recevoir des plantations et supérieure ou égale à 2,00 mètres.

Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les places PMR ne doivent pas être en engazonnées.

### 3.2.10 - Secteur UAb10

Les espaces libres sont essentiellement végétalisés, les espaces minéraux étant l'exception.

Les espaces libres végétalisés à l'exception des toitures sont essentiellement composés d'une seule trame et constituent une unité globale cohérente. La juxtaposition de petits espaces végétalisés fragmentés est prohibée.

Au moins 30% de la superficie du terrain sont aménagés en espaces verts. Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales à condition qu'ils soient à ciel ouvert et intégrés au parti architectural et paysager.

La superficie des espaces verts nécessaires (SEVn) est calculée de la manière suivante :

$$SEVn = S1 + 0.8S2 + 0.4S3 + 0.2S4$$

À savoir

- Les surfaces d'espaces verts ayant une épaisseur de terre d'au minimum 1 mètre (S1) sont affectées du coefficient 1 ; elles comptent pour 100% de leur superficie.
- Les surfaces d'espaces verts ayant une épaisseur de terre d'au minimum 0,60 mètre (S2) sont affectées du coefficient 0.8 ; elles comptent pour 80% de leur superficie.
- Les surfaces de toitures végétalisées extensives avec une épaisseur de substrat de 10 cm minimum (S3) sont affectées du coefficient 0.4 ; elles comptent pour 40% de leur superficie.

- Les surfaces de façades végétalisées par des plantes grimpantes en pleine terre ou par de la végétation suspendue (S4) sont affectées du coefficient 0.2 ; elles comptent pour 20% de leur superficie.

Définition « espace vert » :

Est considérée comme espace vert toute surface au sol, en toiture, en façade des constructions - non recouverte - plantée d'herbes, plantes, arbres, arbustes ....

Définition « espace vert de pleine terre » :

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### 3.2.11 - Secteur UAb11

Chaque terrain d'assiette comporte un espace végétalisé (pleine terre ou sur dalle) représentant minimum 20% de la surface de celui-ci et minimum 10% en espace de pleine terre.

La surface végétalisée sera composée strictement :

- des espaces de pleine terre,
- des aires de jeux,
- des liaisons et cheminement doux,
- de couvertures sur dalles à condition qu'elles soient constituées d'un minimum de 60 centimètres d'épaisseur de terre végétale et dans la limite de 20 % de la surface totale végétalisée du terrain d'assiette,
- de toitures végétalisées dans la limite de 10 % de la surface totale végétalisée du terrain d'assiette.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Il devra être planté 1 arbre par 100 m<sup>2</sup> de surface végétalisée à l'exception des toitures. Ce calcul comprend tous les arbres coupés à l'occasion des projets de construction qui sont obligatoirement replantés.

Définition « espace vert » :

Est considérée comme espace vert toute surface au sol - non bâtie et non recouverte - plantée d'herbe et éventuellement d'autres végétaux (fleurs, arbres, arbustes, ...).

Définition « espace vert de pleine terre » :

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### 3.2.12 - Secteur UAb12

Les surfaces libres de toute construction hormis les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places. En outre, les marges d'isolement prévues entre la zone d'activités et les secteurs d'habitat, sont plantées d'une haie vive suffisamment dense pour former un écran visuel et accompagnée d'une bande engazonnée d'une largeur minimum de 4 mètres.

Des espaces paysagers et plantés sont aménagés sur une surface d'au moins 25% de la surface totale du terrain. Sont exclus de ce calcul, les places de stationnement ainsi que les aires de manœuvre, les passages imperméabilisés, les dalles, terrasses ou piscines.

Les espaces verts sur dalle entrent dans le calcul dès lors qu'il est prévu une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,50 mètre.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,5 mètre à la plantation sont réalisées autour des zones de stockage de matériels, matériaux, produits finis, et autour des aires de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement et les aires de dépôt à l'air libre sont fractionnées en unités inférieures à 500 m<sup>2</sup> et 50 mètres de longueur par des haies similaires.

Les parkings extérieurs sont organisés par module de 10 places maximum, arborés et séparés par des haies.

Définition « espace libre » :

Espaces autres que ceux occupés par les constructions et installations, les circulations et cheminements et les places de stationnement.

Définition « espaces verts » :

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir la définition ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc. (à l'exception de solutions végétalisées).

Un sol reconstitué sur la terrasse d'une construction en sous-sol ou en rez-de-chaussée, sera considéré comme « espace végétal » s'il est recouvert par au moins 0,50 mètre de terre végétale au-dessus de la couche drainante éventuelle.

### 3.2.13 - Secteur UAb13

Les arbres et plantations existantes sont conservés ou remplacés par des plantations au moins équivalentes dans le cas où le projet rend impossible leur conservation.

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou circulation sont aménagés en espaces verts ou aires de jeux. Il est imposé un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les aires de stationnement à l'air libre, non couvertes, sont également plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux emplacements de stationnement à proximité de ces derniers.

### 3.2.14 - Secteur UAb14

Les espaces libres de toute construction, stationnement ou circulation, sont aménagés en espaces paysagers. 50% au moins de leur superficie doivent être perméables et 30% au moins plantés.

Les espaces plantés sont réalisés d'un seul tenant, sur une épaisseur de terre minimale de 60 cm.

Les aires de stationnement en surface font l'objet d'un traitement paysager, comprenant au moins un arbre de haute tige (arbres de première grandeur) par 100 m<sup>2</sup> de la surface dédiée au stationnement (soit un arbre pour 4 places de stationnement).

Les espaces occupés par les circulations piétonnes ou automobiles sont plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 m<sup>2</sup>.

### 3.2.15 - Secteur UAb15

20 % minimum de la superficie totale de l'opération d'aménagement\* dans le périmètre de l'OAP sont traités en espaces verts.

50 % minimum des espaces libres sont traités en espaces perméables.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement.

### 3.2.16 - Secteur UAb17

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de 20%.

La mise en œuvre des coefficients de compensation, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Toutefois, dans ce secteur, les coefficients applicables sont les suivants :

Nature de l'espace	Coefficient de compensation	Equivalence pour surface de 100 m <sup>2</sup> de pleine terre
Espace de pleine terre	1	100m <sup>2</sup>
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm	0,5	50 m <sup>2</sup>
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm	0,8	80 m <sup>2</sup>
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm	0,8	80 m <sup>2</sup>
Surface végétalisée perméable à l'eau et à l'air, telles que les dalles alvéolées engazonnées	0,3	30 m <sup>2</sup>

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces de pleine terre sont végétalisés et plantés et ne peuvent être utilisés à l'usage du stationnement des véhicules.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis sont plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain libre. En outre, un arbre de haute tige est planté ou maintenu par 50 m<sup>2</sup> de superficie d'espaces de pleine terre.

### 3.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3, section 3.2.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - Insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

## 4.2 - Aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

### 4.2.1 - Conception des projets

Cette zone, à caractère mixte, constitue soit une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques, soit la création de nouveaux quartiers urbains.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur construction :

- d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux (ensoleillement, végétalisation) ;
- de créer un rapport équilibré entre bâti et espaces libres ;
- de permettre l'expression d'une architecture contemporaine et la créativité architecturale.

De volumétrie variée selon les secteurs, l'ordonnancement des constructions est guidé par la composition urbaine et paysagère du lieu.

Pour les constructions implantées en limite de la zone UAb, une attention particulière est portée à leur volumétrie pour assurer une transition adaptée.

Il s'agit cependant de prendre en compte l'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager, sauf contexte urbain particulier. A ce titre, en limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition morphologique adaptée.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

La composition des volumes bâtis favorise le rythme des façades à l'échelle de la rue et les transparences visuelles sur les îlots verts.

Dans le cas d'implantation en recul de l'espace public, un traitement paysager intégrant des usages, en cohérence avec la profondeur du recul, est privilégié.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Le choix des couleurs contribue à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permet une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecte l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligne le parti architectural, tel que le rythme des façades.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

### 4.2.2 - Traitement des toitures\*

La conception des toitures\* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures\* terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

Les équipements techniques situés en toiture\* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures\* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture\*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

### 4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la conception du projet, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des espaces publics qu'elles bordent.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

#### 4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie\*

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. **Dans le secteur UAb8**, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont 0,60 mètre au maximum pour les parties pleines.

**Dans le secteur UAb17**, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

#### 4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres. **Dans le secteur UAb8**, elles ont une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

**Dans le secteur UAb5**, les clôtures implantées en limites séparatives ne sont pas réglementées.

### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.



## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dans la zone UAb et les secteurs UAb16 et UAb17

##### 5.2.1.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, nonobstant les dispositions prévues dans la partie 1, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par logement, en dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, est fixé à 1 place, quelle que soit la commune concernée. Cette disposition n'est pas applicable dans les secteurs de la zone UAb.

##### 5.2.1.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

#### 5.2.2 - Dans les autres secteurs de la zone UAb

Les règles du chapitre 5 de la partie 1 du règlement sont applicables aux secteurs de la zone UAb, à l'exception, sauf disposition contraire explicite dans chaque secteur, des paragraphes suivants :

- 5.2.2.1 (normes pour les constructions nouvelles),
- 5.2.3.1 (mutualisation et foisonnement),
- 5.2.3.3 (modalités de réalisation des places de stationnement).

En outre, certains secteurs peuvent comprendre des « dispositions particulières » qui sont complémentaires, ou substitutives en cas d'incohérence, avec les dispositions du chapitre 5 de la partie 1 du règlement qui leur demeurent applicables.

### 5.2.2.1 Dans les secteurs UAb1 et UAb2

- Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles

Destinations et sous-destinations	Normes minimales	
	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	0,5 place par logement	0,8 place par logement
Logements	1 place par 70m <sup>2</sup> de surface de plancher, et au plus 1 place par logement	1 place par 70m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement dans résidences ou foyers avec service	0,13 place par chambre	
Bureaux, Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires, dépôt et entrepôt	1 place pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher dans le secteur UAb1 1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher dans le secteur UAb2	
Commerces inférieurs à 200m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place	
Commerces supérieurs à 200m <sup>2</sup> de surface de vente	70 % de la surface de plancher dans le secteur UAb1 et 50% de la surface de plancher dans le secteur UAb2 Et aménagement d'aires spécifiques nécessaires aux véhicules de livraison	
Cinéma, salle de spectacle	1 place pour 3 fauteuils	
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissement de soins	1 place pour 4 chambres	
Établissements d'enseignement	Dans le secteur UAb1 : 1 place /logement de fonction 1 place pour 2 classes de primaire 1 place par classe secondaire 1 <sup>er</sup> degré 2 places par classe secondaire 2 <sup>ème</sup> degré 1m <sup>2</sup> pour 20 élèves secondaire 2 roues Dans le secteur UAb2, le nombre de places est déterminé en fonction de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc public de stationnement, etc.).	

- Dispositions particulières

Par dérogation, dans le cas d'opérations complexes comportant plusieurs catégories d'occupation du sol, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé et mutualisé peuvent utiliser n'importe quelle place disponible.

Toutefois pour les programmes à activités mixtes, lorsque les pointes hebdomadaires de ces activités sont simultanées, le calcul des places peut prendre en considération le principe de mutualisation.

Les places commandées sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

Les cas non prévus doivent être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

Le nombre de places de stationnement nécessaires au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public, du centre commercial et des bureaux est déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Pour la détermination du nombre de places nécessaire à la satisfaction des besoins des dits équipements, les places offertes dans les parcs ouverts au public de stationnement existants et projetés dans un rayon de 500 m peuvent être prises en compte après justification des possibilités effectives d'utilisation de ces places en fonction de l'époque, du jour ou des plages horaires pendant lesquels les besoins doivent être satisfaits.

#### 5.2.2.2 Dans les secteurs UAb3, UAb4 et UAb10

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Ces dispositions figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation.

#### 5.2.2.3 Dans le secteur UAb5

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	0,5 place par logement
Logements	1 place par 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, et au plus 1 place par logement
Bureaux	1 place maximum pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces ayant une surface de plancher supérieure à 300 m <sup>2</sup>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places est déterminé en fonction des besoins

#### 5.2.2.4 Dans le secteur UAb6

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	1 place par tranche de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher, et au plus 1 place par logement
Logements	1 place par tranche de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher, et au plus 3 places par logement

- **Dispositions particulières**

Les dispositions suivantes se substituent à celles prévues au paragraphe 5.2.2.2 du chapitre 5 de la partie 1 du règlement.

Lors de toute modification d'une construction existante, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination vers une destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain.

En cas de changement de destination ou de modification de constructions existantes, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargements) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit. Ceci afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie.

#### 5.2.2.5 Dans le secteur UAb7

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	1 place par tranche de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher et au plus 1 place par logement
Logements	1 place par tranche de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et commerce ayant une surface de plancher de plus de 100 m <sup>2</sup>	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux	1 place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher

- **Dispositions particulières**

Pour les constructions (hors constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*) dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup>, lorsque cela est techniquement possible, la totalité des places de stationnement doit être :

- réalisée en sous-sol,
- ou semi-enterrée et couverte,
- ou intégrée dans le volume de la construction.

#### 5.2.2.6 Dans le secteur UAb8

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	1 place par tranche de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher et au plus 1 place par logement
Logements	1 place par tranche de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs, résidences sociales...)	1 place pour 5 chambres
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres
Équipements commerciaux, équipements d'intérêt collectif et bureaux	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation par rapport à l'offre de transports collectifs

- **Dispositions particulières**

Pour les constructions nouvelles d'immeubles collectifs, le stationnement est réalisé en sous-sol lorsque cela est techniquement possible.

**5.2.2.7 Dans le secteur UAb9**

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher et au plus 1 place par logement
Logements	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs, résidences sociales...)	1 place pour 3 chambres
Équipements commerciaux, équipements d'intérêt collectif et bureaux	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**5.2.2.8 Dans le secteur UAb11**

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	40% de la surface de plancher et au plus 1 place par logement
Logements	40% de la surface de plancher
Commerces, bureaux et artisanat	40% de la surface de plancher
Résidence service	15% de la surface de plancher

- **Dispositions particulières**

**Modalités de réalisation**

Les places ainsi prises en compte ne pourront ultérieurement plus être prises en compte pour une autre opération.

Pour les constructions nouvelles d'habitation d'une hauteur supérieure à trois niveaux (R+3) ; la réalisation de parkings en surface est interdite, à l'exception de places de parkings destinées à des personnes à mobilité réduite (PMR) et rendues obligatoires par la législation en vigueur.

Les parkings sont donc obligatoirement et nécessairement couverts ou enterrés.

Pour les constructions nouvelles d'habitation d'une hauteur inférieure ou égale à trois niveaux (R+2), la réalisation de parkings en surface est autorisée. Cependant, les revêtements de sols doivent satisfaire aux exigences de Haute Qualité Environnementale et garantir la perméabilité des sols sur 50 % minimum de leur surface.

Pour les commerces, les extensions de constructions existantes, les activités et les équipements publics et les places visiteurs, la réalisation de parkings en surface est autorisée. Cependant, les revêtements de sols doivent satisfaire aux exigences de Haute Qualité Environnementale et garantir la perméabilité des sols sur 50% minimum de leur surface.

Pour satisfaire en toute ou partie aux obligations découlant des dispositions précédentes, et même en l'absence d'impossibilité technique, le constructeur peut se prévaloir des places de stationnement (véhicules ou deux roues) existantes ou projetées dès lors qu'elles sont prévues dans le cadre d'une opération précédemment autorisée, ou faisant l'objet d'une demande d'autorisation instruite concomitamment de la demande se rapportant au projet rendant ces places exigibles, sans qu'il soit besoin que le projet soumis à ces obligations ait la même destination que cette opération précédemment autorisée.

La mise en œuvre de cette faculté est toutefois subordonnée aux conditions cumulatives suivantes :

- ces places de stationnement doivent être situées dans un rayon de 300 mètres de la zone d'implantation des constructions ;
- ces places de stationnement doivent être excédentaires au regard des besoins réglementaires de l'opération dans le cadre de laquelle elles ont été réalisées ou doivent être réalisées ;
- ces places de stationnement doivent présenter les mêmes caractéristiques (dimensions, localisations, aménagements, etc.) que celles requises de l'opération mettant en œuvre cette faculté ;
- le pétitionnaire doit justifier dans sa demande de la mise à disposition de ces places à son bénéfice.

#### **Locaux pour le stationnement des deux roues non motorisés :**

Les dispositions suivantes se substituent au paragraphe 5.2.4 du chapitre 5 de la partie 1 du règlement.

Pour l'ensemble des constructions, il est obligatoirement prévu des locaux pour le stationnement des deux roues non motorisés. La surface de ces locaux est conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions d'habitation, ils sont obligatoirement de plain-pied et accessibles aisément de l'extérieur. Ils sont réalisés dans des espaces clos et couverts et de préférence intégrés dans la construction principale. Leur surface doit permettre un stationnement et un usage pratique des deux-roues. Une partie du local peut être affectée au stationnement des poussettes d'enfants.

Pour les commerces, bureaux et artisanat, ils sont aussi obligatoirement de plain-pied, et réalisés dans des espaces couverts disposant de systèmes d'accroches sécurisés pour les vélos. La surface de ces espaces permet un stationnement et un usage pratique des deux-roues.

##### **5.2.2.9 Dans le secteur UAb12**

Dans ce secteur, toutes les dispositions prévues au chapitre 5 de la partie 1 du règlement sont applicables, y compris les paragraphes 5.2.2.1, 5.2.3.1 et 5.2.3.3.

##### **5.2.2.10 Dans le secteur UAb13**

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Dans ce secteur sont applicables les dispositions prévues au paragraphe 5.2.2.1 du chapitre 5 de la partie 1 du règlement, à l'exception de la norme relative au logement, sans caractère social, qui est dans ce secteur de 1,5 place minimum par logement.

- **Dispositions particulières**

Pour les constructions nouvelles de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la moitié des places de stationnement est réalisée en sous-sol.

**5.2.2.11 Dans le secteur UAb14**

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales	
	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
Logements locatifs à caractère social (financés avec prêt aidé de l'État)	0,5 place par logement	1 place par logement
Logements	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher, et au plus 1 place par logement	1 place pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place par 500m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Bureaux	1 place par 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Commerce et Artisanat	1 place par 120m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Industrie	1 place par 120m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Entrepôt	1 place pour 500m <sup>2</sup> de surface de plancher	
Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation par rapport à l'offre de transports collectifs	

**5.2.2.12 Dans le secteur UAb15**

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Dans ce secteur sont applicables les dispositions prévues au paragraphe 5.2.2.1 du chapitre 5 de la partie 1 du règlement, à l'exception de la norme relative au logement, sans caractère social, qui est dans ce secteur de 2 places minimum par logement.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

**Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

**6.1 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

**6.2 - Collecte des déchets**

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.



## ZONE UAc

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone, qui regroupe les espaces de centralité correspondant aux tissus des bourgs anciens accueille, outre l'habitat, quelques commerces, services et équipements.*

*Les constructions, de hauteur modérée, implantées à l'alignement forment un front bâti, généralement continu le long des voies.*

*L'objectif recherché est de favoriser l'intensité de ces centres et leur mixité fonctionnelle, tout en conservant les caractéristiques de leur identité.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



### 1.2.2 - Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire

**La profondeur de la bande de constructibilité principale\* est fixée à 20 mètres.**

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale\* ou dans la bande de constructibilité secondaire\*.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en limite de voie\*.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées en recul par rapport à la limite de voie\*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. dans le cas où un mur ancien de pierres longe la limite de voie\* et qu'il est préservé, voire restauré, la construction peut être entièrement implantée en recul de la limite de voie\* ;
4. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

5. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
7. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

#### 2.2.1.1 Dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres

Les constructions sont implantées sur les deux limites séparatives latérales\* sur au moins les deux tiers du linéaire de chaque façade.

Elles peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain\*.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ( $R \geq 4$  m).

#### 2.2.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales\* ou en retrait de ces dernières. Le choix d'implantation est guidé par la recherche de l'inscription de la construction en harmonie avec l'organisation du bâti environnant.

Les constructions sont implantées en retrait\* de la limite séparative de fond de terrain\*.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6$  m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain\* :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges\* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;
3. l'adossement d'une construction, dans la bande de constructibilité principale\*, à une construction principale, implantée en limite séparative sur un terrain contigu, dont l'épaisseur est moindre que celle de la construction projetée. Dans ce cas, une attention particulière est portée pour éviter une rupture brutale due à la différence d'épaisseur entre les deux constructions ;
4. lorsqu'une servitude ne permet pas une implantation sur les deux limites séparatives latérales dans la bande de constructibilité principale. Dans ce cas, une implantation en retrait est possible afin de répondre aux contraintes liées à ladite servitude ;
5. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
7. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de percées visuelles prévues à la section 4.2.1 du présent règlement de zone.

### 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

La distance\* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade\* de la construction la plus haute ( $D \geq H_f/2$ ).

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de percées visuelles prévues à la section 4.2.1 du présent règlement de zone.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, les coefficients d'emprise au sol\* fixés ci-dessous sont augmentés de 20%, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

#### 2.4.1.1 Dans la bande de constructibilité principale

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain\* située dans la bande de constructibilité principale\*.

#### 2.4.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **50 %** de la superficie du terrain\* située dans la bande de constructibilité secondaire\*.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celles fixées aux paragraphes 2.4.1.1 et 2.4.1.2.

### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'opérations de construction/reconstruction ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* existante\*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

#### 2.5.1.1 Dans la bande de constructibilité principale (BCP)

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 9 mètres ( $H_f \leq 9$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

#### 2.5.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 6 mètres ( $H_f \leq 6$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade\* fixée ci-dessus dans la bande de constructibilité principale\*. La hauteur de façade\* applicable dans la bande de constructibilité secondaire\* est celle figurant aux plans de zonage diminuée de 3 mètres.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'une construction ou l'extension\* d'une construction est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade\* prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la hauteur d'un niveau\* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle ;
2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;



3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit\* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

### Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

#### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

##### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **20%** de la superficie du terrain\*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation\*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, est inférieure à celle fixée par la règle et n'est pas réduite.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\* avant travaux demeure inchangée.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation\* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*, autres que les espaces de pleine terre\*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **Les espaces en limite d'une zone agricole ou naturelle**

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

### 3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

## 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Cette zone de centralité qui correspond, notamment, aux bourgs anciens, dont le caractère général est un alignement continu du bâti le long des voies.

De volumétrie variée selon les secteurs, l'ordonnancement des constructions est guidé par la composition urbaine et paysagère du lieu.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :

- de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque bourg ;
- d'intégrer les constructions nouvelles à leur environnement urbain en prenant en compte l'espace public qu'elle borde ainsi que les volumétries et caractéristiques des constructions voisines.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

Dans le cas de constructions présentant un linéaire sur voie supérieur à 30 mètres, au moins une percée visuelle est prévue. Cette percée visuelle peut prendre la forme :

- soit d'une césure d'une largeur de 4 mètres minimum sur toute la hauteur et la profondeur de la construction,
- soit d'un porche sur les deux premiers niveaux.

#### 4.2.2 - Le traitement des façades

Le long des voies, la composition des façades est conçue pour conserver une homogénéité avec celles des constructions voisines, sans pour autant rechercher un mimétisme systématique.

Dans les lieux de centralité, où les fronts bâtis sont implantés en limite de voie\*, le traitement des façades en rez-de-chaussée concourt à la qualité et à l'animation de l'espace public.

A ce titre :

- les devantures commerciales sont conçues, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies ;

- les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, sont conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur nombre et leurs dimensions sont limités aux besoins réels et leur mode de fermeture est conçu en harmonie avec la façade.

La conception des constructions implantées à l'angle de deux voies vise à concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction est traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

#### 4.2.3 - Le traitement des toitures\*

La conception des toitures\* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture\* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures\* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture\*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

### 4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

#### 4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie\*

Dans cette zone de bourg où les constructions sont, en règle générale, implantées en limite de voie\*, les clôtures le long de l'espace public sont rares.

Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul\*, la clôture est conçue afin de créer une continuité en harmonie avec le front urbain constitué.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des îlots verts ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès\* à la construction principale.

#### 4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

#### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

### Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

#### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

#### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2 - Stationnement

##### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

##### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.





## ZONE UAd

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone réunit les centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, à dominante résidentielle.*

*Ces centres se caractérisent par des éléments bâtis, constructions, murs, qui constituent un front bâti le long de voies, souvent étroites.*

*L'objectif est de préserver la morphologie traditionnelle et l'identité de ces tissus et de permettre une mixité des fonctions.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions principales sont implantées en limite de voie\* sur un linéaire continu minimal de 6 mètres ou sur toute la façade du terrain\* lorsque cette dernière est inférieure à 6 mètres.

Au-delà du linéaire minimal continu de 6 mètres, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées en limite de voie\* ou en recul\* de cette dernière. Afin de garantir une insertion cohérente de la construction, le choix d'implantation tient compte des caractéristiques morphologiques et architecturales dominantes de l'environnement urbain dans lequel la construction s'inscrit. Dans le cas d'une implantation partielle en recul\*, la continuité visuelle du bâti le long de la limite de voie\* est assurée par des éléments bâtis tels que murs de clôture, portails, dont l'aspect et les proportions correspondent à cet objectif.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées en recul par rapport à la limite de voie\*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. dans le cas où un mur ancien de pierres longe la limite de voie\* et qu'il est préservé, voire restauré, la construction peut être entièrement implantée en recul de la limite de voie\* ;
4. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

5. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
6. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
7. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

#### 2.2.1.1 Pour les constructions en premier rang\*

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale\* au moins.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à 4 mètres ( $R \geq 4m$ ).

#### 2.2.1.2 Pour les constructions de second rang\*

Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales\* ou en retrait\* de ces dernières. Le choix d'implantation est guidé par la recherche de l'inscription de la construction en harmonie avec l'organisation du bâti environnant.

Les constructions sont implantées en retrait\* de la limite séparative de fond de terrain\*.

Le retrait est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6 m$ ).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain\* :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges\* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;
3. l'adossement d'une construction de premier rang\* à une construction principale, implantée en limite séparative sur un terrain contigu, dont l'épaisseur est moindre que celle de la construction projetée. Dans ce cas, une attention particulière est portée pour éviter une rupture brutale due à la différence d'épaisseur entre les deux constructions ;
4. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

La distance\* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à 6 mètres ( $D \geq 6$  m).

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain\*.

Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, le coefficient d'emprise au sol\* fixé ci-dessus est augmenté de 20%, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 2.4.1.

### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'opérations de construction/reconstruction ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* existante\*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 7 mètres ( $H_f \leq 7$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade\* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'une construction ou l'extension\* d'une construction est inscrite au sein d'une séquence d'un ensemble de constructions ou située entre deux constructions ayant des hauteurs différentes de celles prévues par la règle. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade\* prévue par la règle peut être modulée (réduite ou augmentée) au maximum de la hauteur d'un niveau\* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée sans tenir compte des constructions dont la hauteur est hors d'échelle au regard de celle prévue par la règle ;
2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit\* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.



## 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

#### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **20%** de la superficie du terrain\*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation\*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, est inférieure à celle fixée par la règle et n'est pas réduite.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

#### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

#### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\* avant travaux demeure inchangée.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation\* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

La conception paysagère du projet prend en compte la composition de la trame verte existante du village ou hameau afin de rechercher des continuités végétales ou de renforcer la végétalisation des îlots verts.

- **Les espaces en limite d'une zone agricole ou naturelle**

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

### 3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

### 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement substitutives aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Cette zone qui correspond aux centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, est marquée par un rapport fort entre le bâti et la voie qu'il longe, tout en laissant des ouvertures vers les îlots verts.

L'ordonnement des constructions est guidé par la composition urbaine et paysagère du lieu.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :

- de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque village ou hameau ;
- d'intégrer les constructions nouvelles à leur environnement urbain en prenant en compte l'espace public qu'elle borde ainsi que les volumétries et caractéristiques des constructions voisines.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

#### 4.2.2 - Le traitement des façades

Les constructions de premier rang\*, participent au paysage de la voie qu'elles bordent.

Le choix de l'implantation de la façade principale, perpendiculaire ou face à la voie, est guidé par la morphologie des constructions contiguës et la configuration du terrain\*. Les façades sur voie, des constructions implantées perpendiculairement à la voie, sont composées avec des ouvertures qui les animent.

Le traitement des façades sur voie concourt à la qualité et à l'animation de l'espace public. A ce titre, les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, sont conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur nombre et leurs dimensions sont limités aux besoins réels et leur mode de fermeture est conçu en harmonie avec la façade.

La conception des constructions implantées à l'angle de deux voies vise à concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction est traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

#### 4.2.3 - Le traitement des toitures\*

La conception des toitures\* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture\* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures\* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture\*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

### 4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

#### 4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie\*

Dans cette zone de villages et de hameaux où les constructions sont, en règle générale, implantées en limite de voie\*, les clôtures le long de l'espace public sont rares.

Dans le cas de l'implantation d'une construction en recul\*, la clôture est conçue afin de créer une continuité en harmonie avec le front urbain constitué.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des îlots verts ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès\* à la construction principale.

### 4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## ZONE UBa

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone regroupe les espaces, à proximité des centralités, constitués par un bâti très hétérogène tant dans leur volumétrie (pavillonnaire-collectif) que par leur destination (habitat, activités économiques, équipements).*

*L'objectif recherché est de donner un caractère plus urbain à ces espaces. Il s'agit d'accompagner un renouvellement urbain progressif dans une diversité des formes et des volumétries du bâti selon le gabarit des voies les desservant et en compatibilité avec la centralité autour de laquelle ils se situent.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment **les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle** ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026

1 DE  
GRAND PARIS  
**SEINE  
& OISE**  
COMMUNAUTÉ URBAINE



## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*.

Le recul\* est au moins égal à 3 mètres ( $RI \geq 3 \text{ m}$ ) et au plus égal à 5 mètres ( $RI \leq 5 \text{ m}$ ).

Le choix d'implantation des constructions est guidé par l'implantation des constructions avoisinantes.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées en limite de voie\* ou en recul\* plus important, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale\* au moins.

Les constructions sont implantées en retrait\* de la limite séparative de fond de terrain\*.

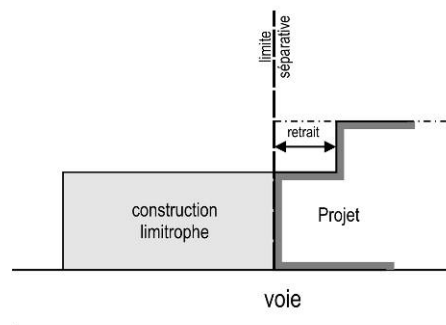
Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative\* de fond de terrain\* les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6$  m).

Pour les constructions de premier rang\* implantées en limite séparative latérale\* :

- dès lors que cette limite correspond à une limite de zone UDa, UDb, UDc ou UDe,
- que les constructions sont édifiées en contiguïté d'une construction existante\* implantée sur le terrain limitrophe,

elles s'inscrivent dans la limite des héberges\* de la construction limitrophe, sauf si elle s'avère être hors d'échelle. La partie de la construction projetée, située au-delà de ses héberges, respecte le retrait\* (R) fixé ci-dessus.



Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;

3. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

La distance\* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à 6 mètres ( $D \geq 6 \text{ m}$ ).

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **50 %** de la superficie du terrain\*.

Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, le coefficient d'emprise au sol\* fixé ci-dessus est augmenté de 20%, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 2.4.1.

### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'opérations de construction/reconstruction;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* existante\*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 12 mètres ( $H_f \leq 12$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services urbains\* peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade\* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'une construction ou l'extension\* d'une construction de premier rang\* est implantée en limite séparative latérale\* et que cette dernière correspond à la limite d'une zone UA, ou UD. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade\* prévue par la règle peut être augmentée ou réduite de la hauteur d'un niveau\* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée au regard de la règle de hauteur applicable dans la zone voisine, de l'environnement urbain et de l'échelle du projet ;

2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit\* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

### Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

#### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

#### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des îlots verts ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

#### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **30%** de la superficie du terrain\*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation\*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, est inférieure à celle fixée par la règle et n'est pas réduite.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

#### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

#### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\* avant travaux demeure inchangée.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation\* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*, autres que les espaces de pleine terre\*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie\* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir à la qualité du paysage de la rue qu'il borde. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et/ou les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, sont traités dans la composition paysagère de la marge de recul.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

### 3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

## 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Cette zone regroupe les espaces, à proximité des centralités, constitués par un bâti très hétérogène tant dans leur volumétrie (pavillonnaire-collectif).

L'objectif recherché est de donner un caractère plus urbain à ces espaces.

Les projets concourent à un renouvellement urbain progressif :

- en participant à la création d'un nouveau front urbain homogène tout en préservant des vues vers les îlots verts ;
- en intégrant, dans leur conception, des transitions adaptées avec les zones qu'ils jouxtent qu'elles soient pavillonnaires (UD) ou de centralité (UA), tant dans leur volumétrie que leur implantation.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026





Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

#### 4.2.2 - Le traitement des toitures\*

La conception des toitures\* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures\* terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif.

Les équipements techniques situés en toiture\* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures\* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture\*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

### 4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

#### 4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie\*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie\* et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie\*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

#### 4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

#### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

### Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

#### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

#### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2 - Stationnement

##### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

##### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## ZONE UBb

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux espaces de liaison entre les quartiers pavillonnaires et les centralités ou aux espaces péricentraux.*

*Le front bâti, continu ou discontinu, le long des voies est homogène ou à conforter.*

*L'objectif poursuivi est de conforter l'organisation urbaine de faubourg ainsi que le bâti le long des axes ou autour des centralités, tout en conservant une volumétrie cohérente avec celle du front bâti existant et adaptée au gabarit des voies.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment **les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle** ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026

1 DE  
GRAND PARIS  
**SEINE  
& OISE**  
COMMUNAUTÉ URBAINE

### 1.2.2 - Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire

**La profondeur de la bande de constructibilité principale\* est fixée à 20 mètres.**

La hauteur des constructions (chapitre 2, section 2.5 ci-après) est différente selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale\* ou dans la bande de constructibilité secondaire\*.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\* de cette dernière.

En cas de recul\*, ce dernier est au plus égal à 5 mètres ( $RI \leq 5$  m).

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie\* ou de la profondeur du recul est guidé au regard de l'un au moins des critères suivants :

- fonctionnel, lié à la destination de la construction ou du rez-de-chaussée de la construction vers de l'habitation, des équipements d'intérêt collectif ou des activités économiques,
- morphologique, en prenant en compte l'aspect architectural de la construction et de la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère,
- environnemental, selon la nature de la ou des voie(s) concernée(s), et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées avec un recul\* plus important, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;

3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale\* au moins.

Les constructions sont implantées en retrait\* de la limite séparative de fond de terrain\*.

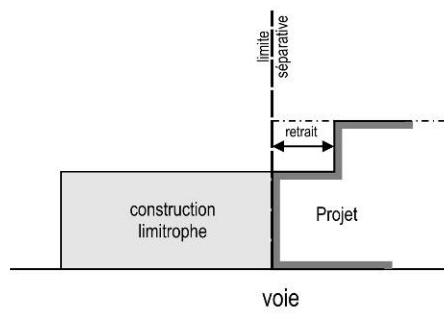
Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative\* de fond de terrain\* les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres.

En cas de retrait\*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6$  m).

Pour les constructions dans la bande de constructibilité principale\* implantées en limite séparative latérale\* :

- dès lors que cette limite correspond à une limite de zone UDa, UDb, UDe ou UDe,
- que les constructions sont édifiées en contiguïté d'une construction existante\* implantée sur le terrain limitrophe,

elles s'inscrivent dans la limite des héberges\* de la construction limitrophe, sauf si elle s'avère être hors d'échelle. La partie de la construction projetée, située au-delà de ses héberges, respecte le retrait\* (R) fixé ci-dessus.



Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;
3. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

La distance\* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à 6 mètres ( $D \geq 6$  m).

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.



## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **50 %** de la superficie du terrain\*.

Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, le coefficient d'emprise au sol\* fixé ci-dessus est augmenté de 20%, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 2.4.1.

### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'opérations de construction/reconstruction;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* existante\*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

- **Dans la bande de constructibilité principale (BCP)**

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 9 mètres ( $H_f \leq 9$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

- **Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)**

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 6 mètres ( $H_f \leq 6$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade\* fixée ci-dessus dans la bande de constructibilité principale\*. La hauteur de façade\* applicable dans la bande de constructibilité secondaire\* est celle figurant aux plans de zonage diminuée de 3 mètres.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsqu'une construction ou l'extension\* d'une construction est implantée, dans la bande de constructibilité principale\*, en limite séparative latérale\* et que cette dernière correspond à la limite d'une zone UA, ou UD. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade\* prévue par la règle peut être augmentée ou réduite de la hauteur d'un niveau\* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée au regard de la règle de hauteur applicable dans la zone voisine, de l'environnement urbain et de l'échelle du projet ;
2. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit\* est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des îlots verts ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul, quand elle existe, avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

##### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de 30% de la superficie du terrain\*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation\*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Dans le cas prévu au deuxième alinéa du paragraphe 2.4.1, concernant les opérations de démolition/reconstruction, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, est inférieure à celle fixée par la règle et n'est pas réduite.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

##### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

##### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\* avant travaux demeure inchangée.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-2021-01-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation\* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

#### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*, autres que les espaces de pleine terre\*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **La marge de recul**

Quand les constructions sont implantées en recul, l'espace compris entre la limite de voie\* et les constructions peut être traité de façon différente selon sa profondeur et sa fonction, mais toujours de manière à concourir au confort des usagers des rez-de-chaussée ainsi qu'à la qualité du paysage de la rue qu'il borde. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et/ou les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, sont traités dans la composition paysagère de la marge de recul.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

#### 3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

### 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Cette zone correspond aux espaces de liaison entre les quartiers pavillonnaires et les centralités ou aux espaces péricentraux.

L'objectif recherché est de conforter les fronts bâtis existants qu'ils soient à l'alignement ou en recul.

Les projets concourent à cette recherche de confortation du front bâti de faubourg le long des axes :

- en prenant en compte l'implantation des constructions situées dans la séquence du front urbain dans laquelle ils s'insèrent ;
- en créant un rapport fort à l'espace public, soit par une implantation en limite de voie\*, soit par un traitement approprié de la marge de recul
- en intégrant, dans leur conception, des transitions adaptées avec les zones qu'ils jouxtent qu'elles soient pavillonnaires (UD) ou de centralité (UA), tant dans leur volumétrie que leur implantation.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

#### 4.2.2 - Le traitement des façades

Dès lors que les constructions sont implantées en limite de voie\*, les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, sont conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur nombre et leurs dimensions sont limités aux besoins réels et leur mode de fermeture est conçu en harmonie avec la façade.

#### 4.2.3 - Le traitement des toitures\*

La conception des toitures\* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Adossé en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie\*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## ZONE UCa

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone, à dominante résidentielle, regroupe les ensembles importants de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières. Leur composition urbaine et paysagère constituée par un bâti de volumétrie importante, organisé au sein d'espaces libres, est généralement en rupture avec les tissus urbains environnants.*

*L'objectif poursuivi est de permettre la gestion de ces sites ou leur réorganisation dans le cadre de projets globaux (notamment quartiers politique de la ville). Il s'agit notamment de valoriser leur composition urbaine par une restructuration du bâti, des espaces libres paysagers ou publics, de favoriser une mixité fonctionnelle et résidentielle.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*



## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment **les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle** ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite de voie\* ;
- soit en recul\* par rapport à la limite de voie\*.

Le choix d'implantation des constructions est dicté par au moins l'un des trois critères suivants :

- fonctionnel, lié à la destination des rez-de-chaussée des constructions vers de l'habitation ou des activités économiques ;
- morphologique, en prenant en compte les caractéristiques de la morphologie urbaine dans laquelle s'inscrit le projet ;
- environnemental, au regard des caractéristiques de la voie bordant le projet et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.

### 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

En cas de retrait, ce dernier est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6m$ ).

Toutefois, une implantation des constructions en retrait\* est obligatoire dans les cas suivants :

- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser mixte pavillonnaire (UDa, UDb, UDe, UDd et UDe).
- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone AP, AV, NP et NV.

Cette obligation de retrait\* n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

#### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation urbaine existante ou projetée, tout en recherchant l'ensoleillement des constructions.

Les constructions à destination principale d'habitation sont implantées de telle manière que les baies principales\* ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain\*.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celles fixées aux paragraphes 2.4.1.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'opérations de construction/reconstruction;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* existante\*, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue aux dispositions du paragraphe 2.5.1 et correspond à la hauteur de façade\* des constructions. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

#### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **15%** de la superficie du terrain\*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation\*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Le coefficient de pleine terre\* n'est pas applicable :

- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles ;
- dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\* de 100%.

#### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

#### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\* avant travaux demeure inchangée.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation\* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*, autres que les espaces de pleine terre\*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant ou du projet de recomposition des espaces libres.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

- **Le traitement des circulations piétonnes**

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

### 3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

### 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Cette zone regroupe des ensembles importants d'immeubles de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières. Leur organisation morphologique et paysagère, souvent en rupture avec les tissus urbains environnants, est composée de constructions en recul des voies, ordonnancées de façon discontinue, au sein d'espaces libres.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :

- de mettre en œuvre une restructuration de ces sites, à plus ou moins long terme ;
- de garantir une insertion urbaine et paysagère des projets.

La conception du projet privilégie son insertion fonctionnelle et paysagère dans la zone considérée tout en prenant en compte l'environnement urbain et paysager dans lequel se situe ladite zone.

#### 4.2.2 - Le traitement des façades

Les balcons, terrasses, loggias contribuent par leurs caractéristiques à la composition, rythme et qualité architecturale de la façade.

La conception du projet limite la création de murs pignons aveugles, visibles dans la perspective des voies, afin d'en réduire l'impact visuel.

#### 4.2.3 - Le traitement des rez-de-chaussée

La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès aux locaux techniques. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade et à l'animation de l'espace public.

Les accès au stationnement souterrain sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

#### 4.2.4 - La volumétrie et l'ordonnancement du bâti

Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère générale du projet.

En limite de zone, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

#### 4.2.5 - Le traitement des toitures\*

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture\* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures\* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture\*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

#### 4.2.6 - Les travaux sur des constructions existantes\*

Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière est portée aux raccordements aux constructions contiguës.

Tout projet de ravalement ou de réhabilitation de façades développant un linéaire important contribue à la création d'un rythme visant à fragmenter visuellement ce linéaire.

### 4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec les constructions et le traitement des espaces libres\*.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées et locales, adaptées à chaque site.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.



## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.



## ZONE UCb

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles d'immeubles de logements collectifs et de grandes résidences, sur des emprises relativement vastes.*

*L'objectif est de préserver la qualité paysagère et urbaine de ces sites tout en permettant des évolutions du bâti, l'amélioration thermique notamment.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles visées à la section 1.2 ci-après ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. les constructions à destination **d'industrie du secteur secondaire** dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
2. les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité ;
3. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie\*.

Le recul\*, est au moins égal à 5 mètres ( $RI \geq 5 \text{ m}$ ).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées en limite de voie\* ou avec un recul\* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait\* des limites séparatives

Le retrait\* est au moins égal à la moitié de la hauteur de façade\* ( $R \geq \frac{1}{2} H_f$ ).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

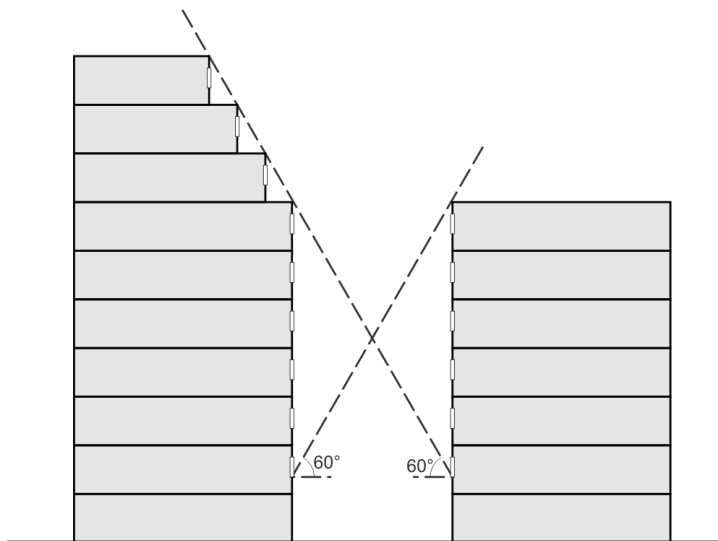
1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation urbaine existante ou projetée, tout en recherchant l'ensoleillement des constructions.

Les constructions à destination principale d'habitation sont implantées de telle manière que les baies principales\* ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.



La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.



## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol\* des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLUi\*.

Cette emprise au sol peut être augmentée de 10 % pour les constructions à destination principale d'habitation ou dans le cadre d'un projet global visant à améliorer de façon significative les performances énergétiques ou environnementales des constructions implantées sur le terrain\*. Toutefois, ce dépassement de l'emprise au sol des constructions cumulé à celui prévu pour la hauteur des constructions (section 2.5 ci-après) ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

Dans le cas d'une simple mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades des constructions, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales des constructions.

L'emprise au sol\* des constructions n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur totale\* des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLUi\*.

Cette hauteur peut être augmentée de :

- 20 % pour les constructions à destination principale d'habitation,
- 30 % dès lors qu'il s'agit d'un projet global visant à améliorer de façon significative les performances énergétiques ou environnementales des constructions implantées sur le terrain\*.

Ces deux augmentations de hauteur sont exclusives l'une de l'autre. En outre, ce dépassement de la hauteur des constructions cumulé à celui prévu pour l'emprise au sol des constructions (section 2.4 ci-avant) ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

Dans le cas d'une simple mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation des toitures\* des constructions, les travaux peuvent être réalisés dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales des constructions.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue aux dispositions des deux premiers alinéas du paragraphe 2.5.1 et correspond à la hauteur de façade\* des constructions.

Les dispositions relatives aux filets de hauteur ne s'appliquent pas en zone UCb.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

##### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **30%** de la superficie du terrain\*.

La mise en œuvre des coefficients de compensation\*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

##### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

Dans le cas d'une mise en œuvre des coefficients de compensation\* prévus au paragraphe 3.2.1.1 ci-dessus, il convient d'intégrer le traitement et la localisation de ces espaces (toiture végétalisée, espace sur dalle...) à l'ensemble de la conception du projet. Il s'agit d'obtenir une cohérence des espaces végétalisés adaptée aux caractéristiques du projet.

#### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*, autres que les espaces de pleine terre\*, reçoivent un traitement paysager à dominante végétale.

##### • Les espaces sur dalle

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

- **Le traitement des circulations piétonnes**

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

### 3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

## 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Oltre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement substitutives aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Cette zone regroupe des ensembles d'immeubles de logements collectifs et de résidences implantés sur des emprises foncières relativement vastes. L'organisation de ces constructions s'inscrit, généralement, dans une composition paysagère arborée.

Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant :

- de préserver cette organisation d'habitat collectif dans un environnement paysager qualitatif ;
- d'encadrer ces compositions urbaines existantes dans leur densité, tout en permettant des projets visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des constructions.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Les projets visant à renforcer la performance énergétique des constructions, peuvent aboutir à la l'extension\* des constructions existantes\*, voire à la réalisation de nouvelles constructions. Dans ce cadre, les projets sont conçus dans le respect de la composition paysagère du site et de l'ordonnancement des constructions.

#### **4.2.2 - Le traitement des façades**

Les balcons, terrasses, loggias contribuent par leurs caractéristiques à la composition, rythme et qualité architecturale de la façade.

La conception du projet limite la création de murs pignons aveugles, visibles dans la perspective des voies, afin d'en réduire l'impact visuel.

#### **4.2.3 - Le traitement des rez-de-chaussée**

La conception du rez-de-chaussée met en valeur les halls d'entrée en favorisant leur caractère traversant et limite l'impact des accès aux locaux techniques. Les percements du rez-de-chaussée participent à la composition d'ensemble de la façade et à l'animation de l'espace public.

Les accès au stationnement souterrain sont, sauf impossibilité technique, intégrés au volume bâti, dans l'alignement de la façade.

#### **4.2.4 - La volumétrie et l'ordonnancement du bâti**

Les volumétries ainsi que l'ordonnancement des constructions sont guidés par la composition urbaine et paysagère du site.

#### **4.2.5 - Le traitement des toitures\***

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture\* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures\* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture\*.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative et sont intégrés dès la conception du projet, de façon à éviter une dénaturation de la construction.

#### **4.2.6 - Les travaux sur des constructions existantes\***

Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales des constructions, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés.

### **4.3 - Les clôtures**

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec les constructions et le traitement des espaces libres\*.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

Dès lors que les clôtures sont ajourées, elles peuvent être doublées de plantations composées d'essences variées et locales, adaptées à chaque site.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

#### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

### Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

#### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

#### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2 - Stationnement

##### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

##### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.



## ZONE UDa

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel.*

*L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités.*

*L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment au cœur des îlots verts.*

*La zone UDa comprend quatre secteurs :*

- **le secteur UDa1**, dans lequel la hauteur des constructions est plus importante ;
- **le secteur UDa2**, dans lequel les constructions bénéficient de dispositions différentes dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux ;
- **le secteur UDa3**, dans lequel les constructions sont en général plus basses avec une discontinuité du bâti ;
- **le secteur UDa4**, dans lequel le tissu urbain, le long des voies, est plus aéré.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*



## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment **les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle** ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m<sup>2</sup> ;
3. **les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_201-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

### 1.2.2 - Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire

1. La profondeur de la bande de constructibilité principale\* est fixée à 20 mètres.

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale\* ou dans la bande de constructibilité secondaire\*.

2. **Conditions de constructibilité dans la bande de constructibilité secondaire**

Dans la bande de constructibilité secondaire\*, seules sont admises :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* ;
- la construction d'annexes\* à condition que leur emprise au sol\* cumulée sur le terrain\* soit au plus égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- un abri pour animaux d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ;
- l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, autres que celles visées ci-dessus, même si elles sont situées, en tout ou partie, dans la bande de constructibilité principale. L'emprise au sol\* de l'extension est au plus égale à soit 40 m<sup>2</sup>, soit 20% de celle existante à la date d'approbation du PLUi ;
- la démolition/reconstruction d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de l'emprise au sol de la construction initiale augmentée de 20 m<sup>2</sup> et sous réserve d'une amélioration significative des performances énergétiques ou environnementales de la nouvelle construction par rapport à celles de la construction initiale.

En outre, sont admises :

- **dans le secteur UDa2**, les constructions à destination de logements locatifs à caractère social (financés par des prêts aidés par l'État), dans le respect des dispositions applicables à ce secteur ;

- **dans le secteur UDa4**, les constructions à destination d'habitation ainsi que leurs extensions\*, dans le respect des dispositions applicables à ce secteur.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie\*.

Le recul\*, est au moins égal à 5 mètres (RI ≥ 5 m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées en limite de voie\* ou avec un recul\* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;
4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

#### 2.2.1.1 Dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres

L'implantation des constructions est différente selon la largeur de façade sur voie\* du terrain\* existant à la date d'approbation du PLUi :

- sur les terrains disposant d'une façade sur voie au plus égale à 12 mètres : les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale\* au moins ;
- sur les terrains disposant d'une façade sur voie supérieure à 12 mètres : les constructions sont implantées en retrait d'une limite séparative latérale\* au moins.

Dans le secteur UDa3, les constructions sont implantées en retrait\* d'une limite séparative latérale\* au moins.

- **Calcul du retrait**

Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4, le retrait\* des constructions par rapport aux limites séparatives\* est au moins égal à 3 mètres.

Dans le secteur UDa4, le retrait\* des constructions par rapport aux limites séparatives\* est au moins égal à 6 mètres.

#### 2.2.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

- **Dans la zone UDa et les secteurs UDa1 et UDa3**

Les constructions sont implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Le retrait\* est au moins égal à 3 mètres ( $R \geq 3$  m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges\* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

- **Dans le secteur UDa2**

Les constructions sont implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Le retrait\* est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6$  m).

- **Dans le secteur UDa4**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* est différente selon la configuration du terrain\* existant à la date d'approbation du PLUi :

- sur les terrains dont la configuration ne permet pas d'y inscrire un cercle de 20 mètres de diamètre : les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative\* au plus ;
- sur les autres terrains : les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives\*.

Le retrait\* est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6$  m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non ;
- les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges\* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. pour les constructions édifiées sur un terrain dont une limite séparative correspond à une limite de zone AP, AV, NP, NV ou un espace boisé, identifié ou non au plan de zonage, leur implantation doit permettre de préserver des vues vers l'espace naturel, notamment par une implantation en retrait d'une limite séparative\* ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle;
4. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.



- **Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4**

La distance\* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à 6 mètres ( $D \geq 6$  m).

- **Dans le secteur UDa4**

La distance\* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à 12 mètres ( $D \geq 12 \text{ m}$ ).

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

- **Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **50 %** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UDa4**

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **30 %** de la superficie du terrain.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* existante, à la date d'approbation du PLUi ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

#### 2.5.1.1 Dans la zone UDa et le secteur UDa4

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 6 mètres ( $H_f \leq 6$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

#### 2.5.1.2 Dans le secteur UDa1

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 9 mètres ( $H_f \leq 9$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

#### 2.5.1.3 Dans le secteur UDa2

La hauteur en gabarit\* des constructions est celle prévue pour la zone UDa.

Toutefois, pour les constructions comportant du logement locatif social ou de l'hébergement à caractère social :

- la hauteur de façade\* des constructions est limitée à 9 mètres ( $H_f \leq 9$  m).
- le volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

Pour chaque opération, cette majoration de la hauteur ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements réalisés. A titre d'exemple, dans le cas d'une construction comprenant 50% de logements locatifs sociaux, la majoration de la hauteur ne peut concerner que 50% au maximum de l'emprise au sol de cette construction.

#### 2.5.1.4 Dans le secteur UDa3

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 4,50 mètres ( $H_f \leq 4,50$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade\* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).



### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

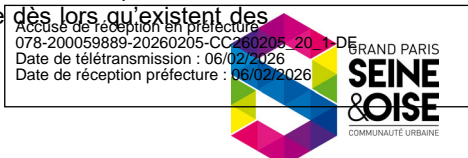
La conception des projets privilégie une composition paysagère qui maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales. En cas d'abattage ou de destruction de végétaux, leur remplacement pourra être effectué lorsque la configuration et la surface de pleine terre le permettent, conformément à l'article 3.3.3 du règlement de la zone.

### 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

##### 3.2.1.1 Règle générale

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'ils existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.



- **Dans la zone UDa, à l'exception du secteur UDa4**

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **40%** de la superficie du terrain.

- **Dans le secteur UDa4**

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **60%** de la superficie du terrain.

### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, n'est pas réduite.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*, autres que les espaces de pleine terre\*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie\* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

### 3.3.3 - Les plantations

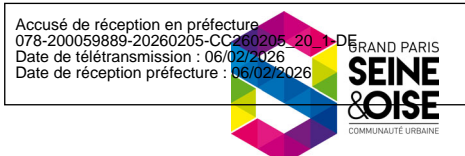
Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

## 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.



## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades. A ce titre, le linéaire des façades des constructions est proportionné à la morphologie du tissu urbain environnant.

Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

#### 4.2.2 - Le traitement des toitures\*

La conception des toitures\* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture\* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures\* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture\*.

### 4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

#### 4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie\*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie\* et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutefois, dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie\*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

#### 4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

#### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

### Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

#### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

#### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## 5.2 - Stationnement

### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## ZONE UDb

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux espaces, situés à la périphérie des tissus urbains, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel. Les constructions implantées sur des terrains de configuration et de taille variables, desservis par des voies secondaires, engendrent, en général, un tissu hétérogène et peu dense.*

*L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérée, mais qualitative du bâti.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m<sup>2</sup> ;
3. **les constructions à destination d'industrie dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*.

Le recul\*, est au moins égal à 5 mètres ( $RI \geq 5 \text{ m}$ ).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées en limite de voie\* ou avec un recul\* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;



4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Le retrait\* est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6$  m). Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone AP, AV, NP et NV, le retrait est au moins égal à 10 mètres ( $R \geq 10$  m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative\* ou dans l'espace de retrait\* imposé ci-avant des annexes\* dont la hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

La distance\* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à 12 mètres ( $D \geq 12$  m).

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 15 % de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* existante, à la date d'approbation du PLUi ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 4,50 mètres ( $H_f \leq 4,50$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade\* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Cette zone qui correspond à des espaces peu densément bâtis à la périphérie des tissus urbains constitue une transition entre les secteurs urbains et les espaces naturels. A ce titre, le traitement des espaces libres, à très forte dominante végétale, nécessite une composition adaptée à l'environnement paysager du terrain\*.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales. ;

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

##### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **50%** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

##### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

##### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, n'est pas réduite.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

#### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*, autres que les espaces de pleine terre\*, reçoivent un traitement paysager à dominante végétale.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie\* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la voie qu'il borde.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

#### 3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

### 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades.

Leur architecture est adaptée au contexte qui les environne, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Une attention particulière est portée pour adapter la construction à son environnement à dominante végétale.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

#### 4.2.2 - Le traitement des toitures\*

La conception des toitures\* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture\* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures\* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture\*.

### 4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

#### 4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie\*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie\* et la construction participe au paysage de la voie qu'elle borde. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutefois, dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie\*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

#### 4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## 5.2 - Stationnement

### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.





## ZONE UDC

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel. L'implantation des constructions s'organise de façon homogène par rapport à la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du premier rang de constructions est variable, mais laisse toujours une place prépondérante à la végétalisation.*

*L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine et paysagère, notamment les îlots verts, tout en permettant l'évolution du bâti.*

*Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions\* mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

**Dès lors qu'ils s'inscrivent dans l'objectif poursuivi énoncé dans les fiches des ensembles cohérents urbains, sont autorisés :**

1. les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m<sup>2</sup>.  
Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m<sup>2</sup>.
3. **les constructions à destination d'industrie dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.
7. les opérations de démolition/reconstruction dans la limite de la surface de plancher de la construction démolie, augmentée de 10%, dès lors qu'elles se justifient par un projet visant une qualité architecturale et environnementale qu'elles ne remettent pas en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

*- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer ;*

***- les caractéristiques principales et les dispositions particulières détaillées dans la fiche correspondante à chaque ensemble cohérent urbain (cf. document IV-3 du PLUi).***

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

L'implantation des constructions respecte les caractéristiques dominantes de l'implantation des constructions existantes et de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction. Cette implantation met en valeur les caractéristiques de l'ensemble cohérent urbain considéré.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les édifices et ensembles bâtis identifiés aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction ou de l'ensemble bâti considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte l'organisation urbaine de l'ensemble cohérent urbain ;

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-2026-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



- lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait\* d'au moins 3 mètres ( $R \geq 3$  m) des limites séparatives\*, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain concerné.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble cohérent urbain ;
- pour les constructions édifiées sur un terrain dont une limite séparative correspond à une limite de zone AP, AV, NP, NV ou un espace boisé, identifié ou non au plan de zonage, leur implantation doit permettre de préserver des vues vers l'espace naturel, notamment par une implantation en retrait d'une limite séparative\* ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;
- lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

La distance\* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à 6 mètres ( $D \geq 6$  m), sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- lorsque le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de l'ensemble cohérent urbain ;

2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension\* n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes\* et des extensions\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi est limitée à 10% de l'emprise totale de la construction existante\*, sauf dispositions substitutives indiquées dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.

En cas de démolition/reconstruction, l'emprise au sol des constructions est limitée à celle de la ou des constructions démolies, augmentée de 10% dans le cadre d'un projet visant une qualité architecturale et environnementale ne remettant pas en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur totale\* des constructions est similaire à celle des constructions existantes afin de respecter une harmonie d'ensemble, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain. Lorsque cette dernière permet un niveau supplémentaire par rapport à ceux de la construction existante\*, celui-ci s'intègre à la morphologie urbaine et paysagère générale de l'ensemble cohérent urbain.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

*- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer ;*

*- les caractéristiques principales et les dispositions particulières détaillées dans la fiche correspondante à chaque ensemble cohérent urbain (cf. document IV-3 du PLUi).*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

Les espaces libres, situés à l'avant et à l'arrière des constructions sont végétalisés sur au moins la moitié de leur surface, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.

### 3.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### *Rappels :*

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

*- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer ;*

***- les caractéristiques principales et les dispositions particulières détaillées dans la fiche correspondante à chaque ensemble cohérent urbain (cf. document IV-3 du PLUi).***

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - Principes généraux

Tout projet est conçu pour s'inscrire dans le caractère homogène de l'ensemble cohérent urbain dont les caractéristiques principales et les dispositions particulières sont détaillées dans les fiches de la partie 3 du règlement.

#### 4.2.2 - Les matériaux de façade

Une attention particulière est portée à la teinte des crépis et des menuiseries afin de préserver l'harmonie de l'ensemble cohérent urbain. Des matériaux synthétiques peuvent être employés dès lors que ces derniers ne portent pas atteinte au caractère homogène de l'ensemble cohérent urbain.

#### 4.2.3 - Le traitement des toitures\*

Les toitures\* sont en harmonie avec celles de l'ensemble cohérent urbain, les pans et le sens du faîtage s'harmonisent avec ceux de l'ensemble cohérent urbain. Les toits complexes sont préservés et les extensions s'intègrent à l'existant. Les chiens assis ne sont admis que dans les ensembles cohérents urbains en comportant déjà.

### 4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec les clôtures situées au sein de l'ensemble cohérent urbain.

En ce qui concerne les clôtures en limite de voie\*, des dispositions complémentaires ou substitutives figurent dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de murs de clôture de pierres, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des îlots verts ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès\* à la construction principale.

En limite séparative, les clôtures sont constituées de grillage doublé d'une haie vive d'essence locale (sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche) et leur hauteur n'excède pas 2 mètres.

## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

*Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## 5.2 - Stationnement

### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.



## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## ZONE UDD

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers des îlots verts.*

*L'objectif est de conserver l'ambiance de ces espaces en préservant une volumétrie modeste des constructions et un front urbain aéré, tout en favorisant l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, d'habitat intermédiaire.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

**- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale et de mixité fonctionnelle ;**

**- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.**

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m<sup>2</sup> ;
3. **les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie\*.

Le recul\*, est au moins égal à 5 mètres ( $RI \geq 5$  m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées en limite de voie\* ou avec un recul\* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;

4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait\* des limites séparatives de fond de terrain\*.

Les constructions sont implantées en retrait\* d'une limite séparative latérale\* au moins.

Le retrait\* est au moins égal à 5 mètres ( $R \geq 5$  m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative ou dans l'espace de retrait\* imposé ci-avant des annexes\* dont la hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. pour les constructions édifiées sur un terrain dont une limite séparative correspond à une limite de zone AP, AV, NP, NV ou un espace boisé, identifié ou non au plan de zonage, leur implantation doit permettre de préserver des vues vers l'espace naturel, notamment par une implantation en retrait d'une limite séparative\* ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;

4. lorsque l'implantation d'une construction qui, en raison des caractéristiques particulières du terrain\* telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin d'adapter la construction en vue de son insertion dans le site, en prenant compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

La distance\* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à 6 mètres ( $D \geq 6 \text{ m}$ ).

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 9 mètres ( $H_f \leq 9$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade\* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'une construction ou l'extension\* d'une construction est implantée sur une limite séparative\* correspondant à celle d'une zone UDa, UDb ou UDc. Dans l'objectif de garantir un épannelage harmonieux, la hauteur de façade\* prévue par la règle peut être réduite au maximum de la hauteur d'un niveau\* sur tout ou partie de la construction. L'harmonie de l'épannelage est appréciée au regard de l'environnement urbain et de l'échelle du projet ;

3. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
4. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
5. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

### Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

#### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

#### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des îlots verts ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.



## 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

#### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de 30% de la superficie du terrain.

Pour la mise en œuvre des espaces de pleine terre, les coefficients de compensation\*, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, sont applicables.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

#### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

#### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, n'est pas réduite.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*, autres que les espaces de pleine terre\*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations au cœur des îlots verts.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie\* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir à la qualité du paysage de la rue qu'il borde. Les espaces permettant d'accéder aux aires de stationnement et/ou les rampes d'accès au stationnement en sous-sol, sont traités dans la composition paysagère de la marge de recul.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

### 3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

### 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Oltre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Cette zone regroupe des tissus urbains dans lesquels l'ordonnancement et la volumétrie du bâti sont hétérogènes, tout en créant un front urbain sur rue en ordre discontinu.

Les objectifs poursuivis, tant pour les constructions nouvelles que les extensions\*, sont :

- de promouvoir une forme urbaine d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs,
- de constituer un front urbain structuré et discontinu pour créer transparences vers des îlots verts.

Les constructions sont conçues dans la recherche d'une qualité architecturale tout en présentant une simplicité dans leur volume et le traitement de leurs façades. A ce titre, le linéaire des façades des constructions est proportionné à la morphologie du tissu urbain environnant.

Leur architecture est adaptée au contexte urbain, sans faire obstacle à une architecture innovante.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité et leur perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

#### 4.2.2 - Le traitement des toitures\*

La conception des toitures\* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



Les équipements techniques situés en toiture\* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures\* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture\*.

#### 4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

##### 4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie\*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie\* et la construction participe à l'ambiance de la rue. A ce titre, elle est constituée par une haie vive ou d'un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie\*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

##### 4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

#### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.



## ZONE UDe

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux espaces situés à proximité de la Seine. Elle est composée de villas implantées sur de vastes terrains arborés.*

*L'objectif est de préserver la qualité de ce tissu urbain, en préservant la volumétrie des constructions et leur rapport avec l'espace végétal qui les entoure.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :*

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

*Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.*

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone ;
2. les constructions à destination d'entrepôt ;
3. les constructions à destination de commerce de gros ;
4. l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Conditions relatives à la destination des constructions, à la nature des travaux et leur localisation

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, est admise une augmentation de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

2. les constructions à destination de **restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m<sup>2</sup> ;
3. **les constructions à destination d'industrie dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale** et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone ;
4. les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;

5. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
6. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie\*.

Le recul\*, est au moins égal à 5 mètres ( $RI \geq 5$  m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées en limite de voie\* ou avec un recul\* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes ;



4. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs limites de voie\* (terrain d'angle notamment...), l'implantation de la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
5. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
6. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Le retrait\* est au moins égal à 6 mètres ( $R \geq 6 \text{ m}$ ).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative\* des annexes\* dont la hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante et qu'aucune baie\* nouvelle n'est créée dans les parties de la construction qui ne respecteraient pas le retrait\* minimal prévu par la règle ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

La distance\* minimale entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain\* est au moins égale à 10 mètres ( $D \geq 10$  m).

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

La distance\* entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* n'est pas réglementée.

### 2.3.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'elle est réalisée dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et que cette extension n'a pas pour effet de réduire la distance existante entre les deux constructions ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une distance\* inférieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **20 %** de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 20 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol\* existante, à la date d'approbation du PLUi ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur en gabarit\* des constructions est définie par :

- une hauteur de façade\* limitée à 9 mètres ( $H_f \leq 9$  m) ;
- un volume enveloppe de toiture\* limité à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur de façade\* fixée ci-dessus.

Dans le cas où la légende d'un plan de zonage indique qu'est applicable un plan des filets de hauteur, il convient de se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 2 (paragraphe 2.5.4).

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'en égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante\* ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Le traitement des espaces libres prend en compte la valeur paysagère du site à très forte dominante végétale. A cet effet, les espaces libres\* reçoivent un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition structurée dans ses différentes strates végétales\*. Cette composition paysagère permet de maintenir et/ou de renforcer la trame verte urbaine par la recherche de continuités végétales.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle du paysage, s'accorde avec les caractéristiques du site et la proximité de la Seine ;
- à l'échelle du terrain, organise un rapport entre espaces bâtis et espaces libres\* qui laisse une place prépondérante aux surfaces végétalisées ;
- prend en compte, le cas échéant, le caractère arboré du terrain.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

##### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **40%** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

##### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

##### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, n'est pas réduite.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

#### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*, autres que les espaces de pleine terre\*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations.

- **La marge de recul**

L'espace compris entre la limite de voie\* et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde.

- **Les espaces sur dalle**

Les espaces sur dalle, hormis ceux comptabilisés en espace de pleine terre, non affectés à un usage privatif et qui n'entrent pas dans le décompte de l'emprise au sol\* des constructions, sont végétalisés dans la majeure partie de leur superficie.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

#### 3.3.3 - Les plantations

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre\*.

### 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Dans cette zone qui regroupe les secteurs résidentiels en bord de Seine, les projets sont conçus en tenant compte de cette situation paysagère spécifique.

A ce titre, les projets sont conçus pour :

- développer une architecture de qualité, tant dans l'ordonnancement des constructions que dans leurs volumétries ainsi que dans le choix des matériaux utilisés ;
- garantir un rapport renforcé entre les constructions et l'organisation paysagère des espaces libres\* composant leur jardin ;
- traiter avec un soin particulier l'espace entre la limite de voie et les constructions, y compris la clôture, afin de créer un paysage sur rue homogène et de qualité.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

#### 4.2.2 - Le traitement des toitures\*

La conception des toitures\* est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture\* tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures\* sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. En cas de toiture\* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture\*.

### 4.3 - Les clôtures

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

#### 4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie\*

La clôture constitue le marquage de la continuité de la rue et de la limite du domaine public.

Sa conception permet d'assurer que la marge de recul végétalisée entre la limite de voie\* et la construction participe à l'ambiance de la rue.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Dès lors qu'une clôture ancienne et de qualité existe, il convient de la conserver, quelle que soit sa hauteur, voire de la restaurer. Il en est de même pour les portails.

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des clôtures tout en recherchant une unité de composition. Pour des raisons de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul par rapport à la limite de voie\*. Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

#### 4.3.2 - Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante d'une autre nature.

Les autres clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou sécuritaires.

### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

#### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## 5.2 - Stationnement

### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.





## ZONE UEe

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire, telles que celles des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons.*

*Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants.*

*L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.*

*La zone UEe comprend trois secteurs :*

- **le secteur UEe1**, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ;
- **le secteur UEe2**, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un **sous-secteur UEe2a** correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site ;
- **le secteur UEe3**, correspondant au projet "Renault ASC" sur la commune de Flins-sur-Seine.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation principale de la zone, sont admis les constructions, installations et usages des sols suivants :

#### 1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone Dans la zone UEe et le secteur UEe1 :

1. Les constructions à destination d'industrie, de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
2. Les constructions à destination de **commerce de gros, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma** ;
3. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que :
  - soit leur surface de plancher est au plus égale à 150 m<sup>2</sup> **dans la zone UEe** et 300 m<sup>2</sup> **dans le secteur UEe1** ;
  - soit qu'il s'agit de commerces liés à l'automobile tel que vente de véhicules, concession automobiles, réparation, lavage de voitures, distribution de carburant ;
4. Les constructions à destination de **restauration**, d'une surface de plancher au plus égale à 300 m<sup>2</sup> ;
5. Les constructions et installations à destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'il s'agit :
  - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - d'équipements sportifs ;
6. **La réalisation de pontons** directement liés et nécessaires à des activités économiques ;

7. Les constructions à destination de **logement** dès lors que cumulativement :
  - elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone,
  - leur surface de plancher est au plus égale à 100 m²,
  - elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation ;
8. La reconstruction de **foyers d'hébergement** existants avant l'approbation du PLUi ;
9. **L'extension\* de constructions à destination d'habitation** existantes avant la date d'approbation du PLUi ;
10. **Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements** d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
  - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
11. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
12. **Le stockage et le dépôt de matériaux** ou de matériel à l'air libre à la condition d'être
  - liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone ;
  - localisés et aménagés de façon à être peu visibles des voies et depuis les terrains voisins ;
13. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement) ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.
14. **En outre, dans le secteur UEe1**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

#### 1.2.2 - Dans le secteur UEe2, à l'exception du sous-secteur UEe2a

1. Les constructions à destination **d'industrie et de bureau** ;
2. Les constructions à destination **d'entrepôt** dès lors qu'elles sont liées à une autre activité économique principale autorisée et exercée dans la zone ;
3. Les constructions à destination **d'artisanat et de commerce de détail et de commerce de gros** dès lors que leur surface de vente\* est inférieure à 1 500 m² ;
4. Les constructions à destination **d'hébergement hôtelier et touristique** ;
5. Les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics** ;

6. Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
  - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
7. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
8. Les constructions à destination de **logement** dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone ;
9. Les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liés à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ainsi que le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes ;
10. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement) ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides ;
  - des aménagements paysagers ;
  - des aménagements hydrauliques ;
  - des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

### 1.2.3 - Dans le sous-secteur UEe2a

1. Les constructions à destination d'industrie et les constructions à destination de bureau qui leur sont directement liées ;
2. Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
3. Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
  - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
4. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
5. Les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liés à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ainsi que le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes ;

6. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement) ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides ;
  - des aménagements paysagers ;
  - des aménagements hydrauliques ;
  - des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Dans la zone UEe et le secteur UEe1

Les constructions sont implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\*.

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie\* et de la profondeur du recul est guidé au regard de la composition urbaine environnante, la nature de la ou des voie(s) concernée(s), l'aspect architectural de la construction ainsi que sa fonctionnalité.

### 2.1.2 - Dans le secteur UEe2

#### 2.1.2.1 Pour les constructions implantées sur des terrains bordés par une ou des voie(s) ou emprise(s) publique(s) d'une largeur inférieure ou égale à 30 mètres.

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la « Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel – Ecopole », les constructions ou parties de construction sont implantées en limite de voie\* sur 25% au moins du linéaire du terrain bordant la voie. En cas de recul\*, ce dernier est au moins égal à 2 mètres (RI ≥ 2 m).

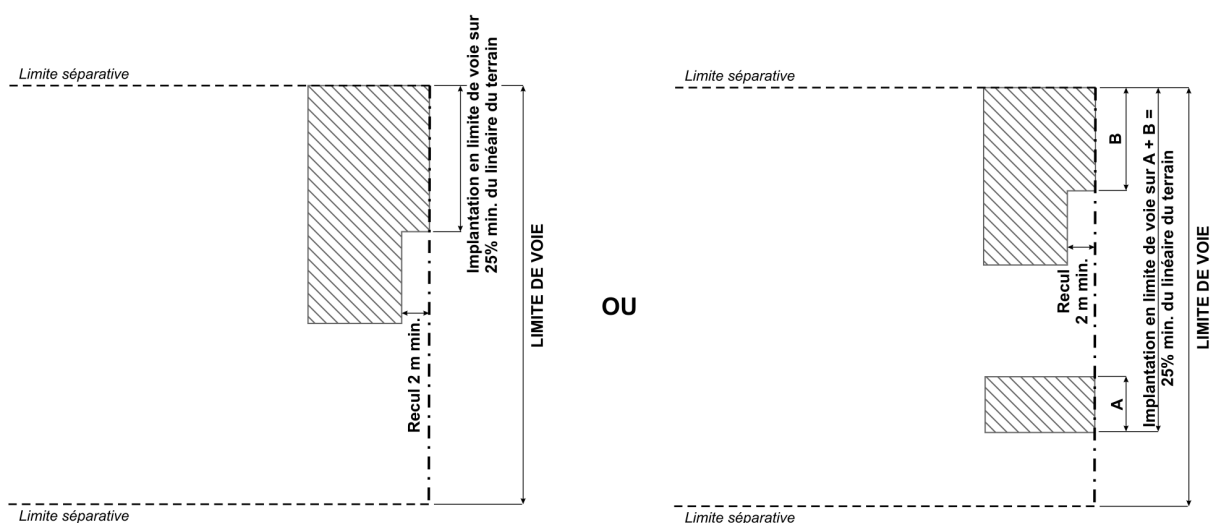
Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-avant peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, sans que le recul ne soit réduit.

### 2.1.2.2 Pour les constructions implantées sur des terrains bordés par une ou des voie(s) ou emprise(s) publique(s) d'une largeur supérieure à 30 mètres.

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel - Ecopole :

- au nord de la voie : les constructions ou parties de construction sont implantées en recul\* de la limite de voie\*. Le recul\* est au moins égal à 10 mètres ( $RI \geq 10$  m) ;
- au sud de la voie : les constructions ou parties de construction sont implantées en limite de voie\* sur 25% au moins du linéaire du terrain bordant la voie. En cas de recul\*, ce dernier est au moins égal à 2 mètres ( $RI \geq 2$  m).

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-avant peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, sans que le recul ne soit réduit.

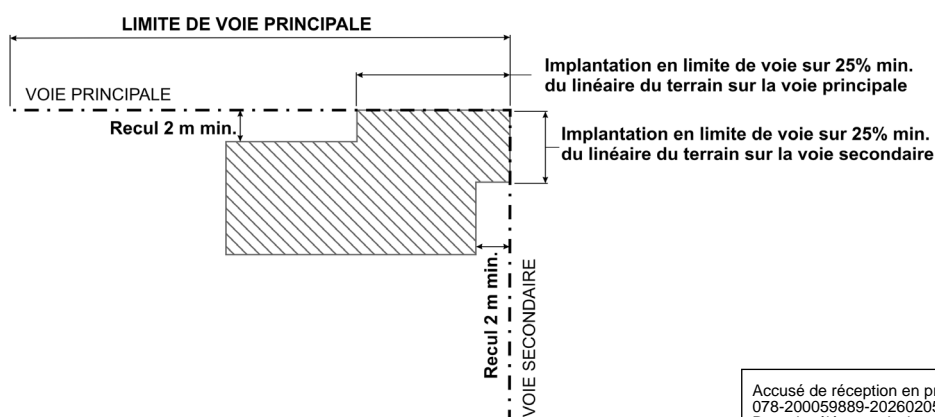


### 2.1.2.3 Pour les constructions implantées sur des terrains à l'angle de deux voies

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la « Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel – Ecopole », les constructions ou parties de construction sont implantées :

- en limite de voie\* sur 25% au moins du linéaire du terrain bordant la voie principale,
- en limite de voie\* sur 25% au moins du linéaire du terrain bordant la voie secondaire.

En cas de recul\*, ce dernier est au moins égal à 2 mètres ( $RI \geq 2$  m).



Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-avant peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, sans que le recul ne soit réduit.

### 2.1.3 - Dans le sous-secteur UEe2a

Les constructions sont implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\*.

En cas de recul\*, ce dernier est au moins égal à :

- 1 mètre ( $RI \geq 1$  m), pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de services urbains\* et les installations classées pour la protection de l'environnement\*,
- 2 mètres ( $RI \geq 2$  m), pour les autres constructions.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante, sans que le recul existant ne soit réduit.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

#### 2.2.1.1 Dans la zone UEe

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

Toutefois, une implantation des constructions en retrait\* est obligatoire dans les cas suivants :

- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone urbaine mixte ou d'une zone à urbaniser mixte. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à 5 mètres.
- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone AP, AV, NP et NV. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à 10 mètres.

#### 2.2.1.2 Dans le secteur UEe1

Non réglementé.

#### 2.2.1.3 Dans le secteur UEe2

Pour l'application de la présente règle, les dispositions du paragraphe 2.2.3 et de la section 2.5 de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

#### Définitions :

La lettre L représente la distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative\* le plus rapproché. Cette distance est comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des balcons, mais à l'exclusion des éléments architecturaux de faible emprise, des perrons ou autres semblables saillies.

La lettre H représente la hauteur au faîtage (ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture dont la pente est inférieure à 5%) de la construction à édifier. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur H est mesurée depuis le niveau moyen du sol au droit de l'implantation de la construction.

#### • Dans le secteur UEe2

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la « Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel – Ecopole », les constructions ou parties de construction sont implantées :

- pour au moins 25 % de leur façade de la construction, sur au moins une des limites séparatives\* ;
- pour la partie édifiée en retrait, la façade ou partie de façade, respecte un retrait L, par rapport à la limite séparative\* la plus proche au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ).

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026





- **Dans le sous-secteur UEe2a**

En l'absence d'orientation relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques, reportée sur le schéma de l'OAP de la « Boucle de Chanteloup – secteur du port de Triel – Ecopole », les constructions ou parties de construction sont implantées :

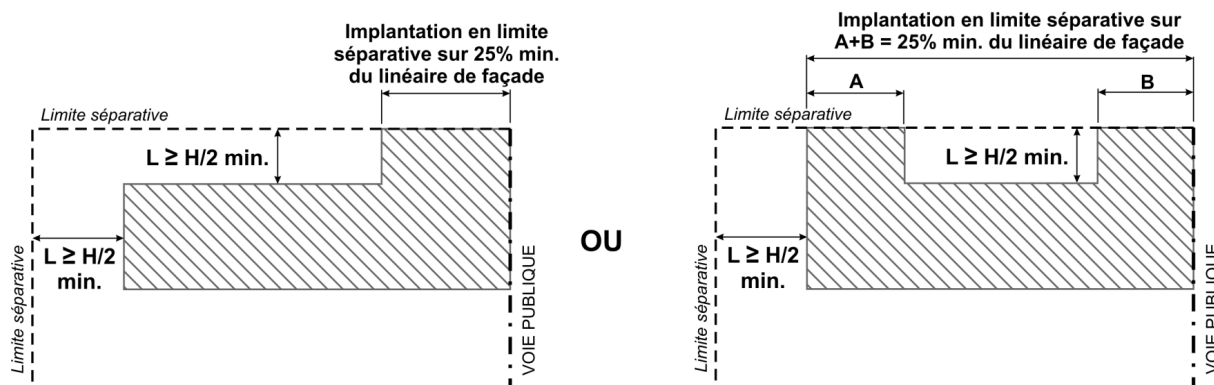
- sur une ou plusieurs limites séparatives\*, en ce cas, la construction est implantée sur une des limites séparatives pour au moins 25 % de sa façade,
- et/ou en retrait de ces limites séparatives\*.

En cas de retrait L par rapport à la limite séparative\* la plus proche, ce dernier est au moins égal à 2 mètres.

- **Dispositions particulières**

Pour les terrains situés à l'angle de voies, les constructions sont implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives\* ;
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives\*. Toute façade en retrait des limites séparatives respecte un retrait L, par rapport à la limite séparative la plus proche au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions ( $L \geq H/2$ ).



Les locaux destinés au stationnement des vélos dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent être implantés sur les limites séparatives ou avec un retrait L au moins égal à 1 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions et installations relevant du régime des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un retrait L au moins égal à 1 mètre.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante ;

3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

#### 2.4.1.1 Dans la zone UEe

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

#### 2.4.1.2 Dans le secteur UEe1

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé.

#### 2.4.1.3 Dans le secteur UEe2 et le sous-secteur UEe2a

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain.

### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telle qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi\* présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 10% de l'emprise au sol\* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Dans la zone UEe et le secteur UEe1

La hauteur maximale des constructions est encadrée par une règle de hauteur totale\* et une règle de gabarit de hauteur sur la zone. Ces deux règles s'appliquent cumulativement.

#### 2.5.1.1 Hauteur totale des constructions

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 20 mètres.

Cette hauteur totale\* est augmentée de 1 mètre dans le cas où un confinement lié à la pollution des sols le nécessite.

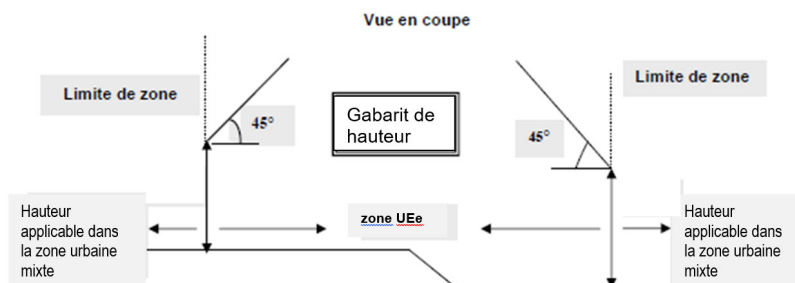
La hauteur totale\* des constructions et installations à destination d'industrie et à destination de services urbains\* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que des contraintes techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'activité, nécessitent une hauteur plus importante.

#### 2.5.1.2 Gabarit de hauteur sur la zone

La hauteur totale\* des constructions est limitée par un gabarit applicable à compter des limites séparatives\* de la zone UEe dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.

Ce gabarit est défini par :

- une verticale élevée à l'aplomb des limites séparatives de la zone UEe, dont la hauteur correspond à la hauteur de façade\* des constructions applicable dans la zone limitrophe ;
- un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la zone UEe, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-dessous)



Ce gabarit n'est pas applicable :

- aux constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur de façade\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.2 - Dans le secteur UEe2 et le sous-secteur UEe2a

Pour l'application de la présente règle, les dispositions de la section 2.5 de la partie 1 du règlement ne sont pas applicables.

- **Définition des modalités de calcul de la hauteur**

La hauteur maximale des constructions H se mesure :

- à partir du niveau de la voirie ou des espaces publics (existants, à modifier ou à créer dans le cadre de l'opération d'aménagement) situés au droit du point médian de la construction,
- jusqu'au point le plus haut de la construction.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, etc. ;
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable: panneaux solaires, aérogénérateurs, etc. ;
- les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

- **Dispositions générales**

La hauteur H maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

- **Dispositions particulières**

Cas des constructions et installations à destinations spécifiques :

La hauteur des constructions peut atteindre 18 mètres pour :

- les constructions et installations rendues nécessaires par les process industriels de production/fabrication ou d'organisation du stockage ;
- les constructions dont la surface de plancher est entièrement destinée à la destination de bureau ;
- les constructions mixtes artisanat/bureaux ou industrie/bureaux, dès lors que la surface de plancher affectée à la destination de bureaux est supérieure à 30 % de la surface de plancher totale.

Cas des constructions existantes\* non conformes aux dispositions du présent règlement :

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

### 2.5.3 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur fixée au paragraphe 2.5.1.

### 2.5.4 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;

2. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

### Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

#### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

##### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **15%** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

##### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

##### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, demeure inchangée.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

#### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

#### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère sur le terrain\*.

- **Les espaces de retrait**

Dans la zone UEe, à l'exception de ses secteurs et sous-secteurs, dès lors que les constructions sont implantées en retrait des limites d'une zone urbaine ou à urbaniser mixte ou d'une zone naturelle ou agricole, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal d'une épaisseur de 3 mètres minimum. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

- **Les espaces de recul**

Dans la zone UEe, à l'exception de ses secteurs et sous-secteurs, dès lors que les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*, le traitement de l'espace de recul est composé :

- soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
- soit d'une bande végétale arbustive d'une profondeur minimale comprise entre 3 et 5 mètres.

Toutefois, des traitements différents peuvent être admis sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction et des espaces environnants.

- **Les espaces de recul dans le secteur UEe1**

Dès lors que les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*, l'espace de recul bénéficie d'un traitement paysager, harmonieux et qualitatif.

- **Les espaces de recul dans le secteur UEe2 et le sous-secteur UEe2a**

Dès lors que les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*, peuvent être admis dans les espaces de recul, sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain :

- les constructions ponctuelles, légères et démontables,
- les aires de stationnement,
- les circulations douces,
- les dispositifs superficiels de gestion des eaux pluviales,
- les constructions, travaux, aménagements et ouvrages de transports de matériaux liés aux constructions existantes.

- **Les plantations**

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

### 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

- **Principes généraux**

Cette zone qui accueille des activités économiques de production, qu'elles soient artisanales ou industrielles, se caractérise par une certaine diversité morphologique des constructions.

L'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

Les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives paysagères ou monumentales.

- **Principes adaptés**

Il s'agit de concevoir l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain ;
- à proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;



- la conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

#### 4.2.2 - La volumétrie et l'aspect des constructions

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, sont recherchés des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir leur pérennité.

**Dans le secteur UEe2**, les toitures terrasses inaccessibles des constructions dont la hauteur totale\* est inférieure ou égale à 12 mètres sont végétalisées.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (parabole, climatisation, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

#### 4.3 - Les clôtures

Les clôtures formant une limite avec une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont conçues pour éviter une rupture entre les espaces naturels et les espaces bâtis, en intégrant un traitement végétal.

La hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives\* est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain contigu est classé dans une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise pour des motifs liés aux risques que peut engendrer l'activité concernée par le projet.

**Dans le secteur UEe2**, la hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à 2 mètres. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

#### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.



## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

En outre, les accès sont conçus pour limiter les manœuvres sur la voie de desserte\*.

Les aires de manœuvre sont adaptées à l'activité considérée et sont prévues sur le terrain\*.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dans la zone UEe

##### 5.2.1.1 Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

##### 5.2.1.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

### 5.2.2 - Dans le secteur UEe1

Les dispositions suivantes applicables au secteur UEe1 se substituent à celles prévues à la section 5.2 de la partie 1 du règlement, sauf pour les normes relatives aux vélos.

#### 5.2.2.1 Dispositions relatives au stationnement

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Logements	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires, dépôts	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôts	1 place par tranche de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces inférieurs à 300 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place
Cinéma, salle de spectacle	1 place pour 3 fauteuils
Hôtels, hôpitaux, cliniques, établissements de soins	1 place pour 4 chambres
Établissements d'enseignement	Le nombre de places est déterminé en fonction de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc public de stationnement, etc.).

Le nombre de places de stationnement nécessaire au fonctionnement et à la fréquentation des équipements de services publics et des établissements recevant du public et des bureaux sera déterminé en fonction de la nature de l'établissement, de l'équipement ou du service public, de leur groupement, de la situation de la construction, des possibilités de dessertes par les transports en commun et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.

Les résultats en nombre de places découlant des normes sont arrondis au nombre entier le plus proche. Pour l'application de cette disposition, si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2. Si le résultat est inférieur ou égal à 1,49, le nombre de places est 1.

- **Normes de stationnement pour les vélos**

Les dispositions relatives aux normes de stationnement pour les vélos sont prévues dans la partie 1 du règlement, section 5.2.4.

#### 5.2.2.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'opérations complexes comportant plusieurs catégories d'occupation du sol, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation. Les automobilistes utilisant ce parking banalisé et mutualisé, peuvent utiliser n'importe quelle place disponible.

Toutefois, pour les programmes d'activités, lorsque les pointes hebdomadaires de ces activités ne sont pas simultanées, le calcul des places peut prendre en considération le principe de mutualisation.

Les cas non prévus sont assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut font l'objet d'une étude particulière.

### 5.2.3 - Dans le secteur UEe2

Les dispositions suivantes applicables au secteur UEe2 se substituent à celles prévues à la section 5.2 de la partie 1 du règlement, sauf pour les normes relatives aux vélos et le paragraphe 5.2.3.5.

#### 5.2.3.1 Dispositions relatives au stationnement

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions nouvelles**

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Bureaux	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités artisanales, locaux industriels, laboratoires, dépôts	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction
Entrepôts	1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction
Équipement d'intérêt collectif et services publics, Hébergement hôtelier et touristique	La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher construites.

- **Normes de stationnement pour les véhicules motorisés des constructions existantes**

Les normes prévues ci-avant s'appliquent aux travaux sur constructions existantes\*, à l'exception de ceux ne créant pas de surface de plancher supplémentaire et sous réserve que les places existantes soient conservées ou reconstituées.

Dans le cas de changements de destination, le nombre de places doit correspondre à la nouvelle destination.

En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

- **Normes de stationnement pour les vélos**

Les dispositions relatives aux normes de stationnement pour les vélos sont prévues dans la partie 1 du règlement, section 5.2.4.

#### 5.2.3.2 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

#### Caractéristiques techniques des places de stationnement :

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une superficie minimum de 25 m<sup>2</sup>, accès compris, par place.

Pour les constructions à destination des bureaux et/ou des commerces, au-delà de la réalisation de 20 places de stationnement, lorsque cela est techniquement possible, une proportion de 50 % minimum des places de stationnement doit être :

- - intégrée dans le volume de la construction (ou d'une construction annexe) ;
- - ou enterrée ;
- - ou semi-enterrée et couverte.

Le nombre de places devant être réalisé en respectant des conditions spécifiques de la précédente disposition est arrondi au nombre entier supérieur, dès lors que la décimale est égale ou supérieure à 5.

#### 5.2.4 - Dans le secteur UEe3

Dans le secteur UEe3, les dispositions applicables ci-dessous se substituent aux dispositions de l'article 5.2.2.1 « Normes pour les constructions nouvelles » de la partie 1 du règlement, concernant uniquement les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions nouvelles à destination d'entrepôt :

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Entrepôts	<p>Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Les normes minimales suivantes doivent être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les véhicules automobiles et utilitaires : le stationnement doit présenter un minimum de 10% de la surface de plancher ;</li> <li>- pour les poids lourds : le stationnement doit présenter 1 place par tranche de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</p> <p>Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie et adaptés à la nature de l'activité.</p>

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.



## ZONE UEf

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone concerne notamment les espaces portuaires existants (Lima y et Conflans-Sainte-Honorine) et futurs (Port Seine Métropole Ouest, extension du Port de Lima y, Port de Triel).*

*Il s'agit d'une zone spécialisée, qui est réservée principalement aux activités et occupations des sols liées au trafic fluvial et éventuellement ferré des marchandises.*

*Cette zone comprend trois secteurs :*

- UEf1, qui correspond au Port de Lima y et qui comprend un sous-secteur UEf1a pour l'extension du port,
- UEf2, qui correspond au futur Port Seine Métropole Ouest et qui comprend deux sous-secteurs :
  - UEf2a, désignant les espaces concentrés autour de la darse, qui sont directement accessibles à la voie d'eau ou à la voie ferrée,
  - UEf2b, désignant les espaces à dominante naturelle dans la zone portuaire,
- UEf3, qui correspond au futur Port de Triel

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLU).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition :

- qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone, de ses secteurs ou de ses sous-secteurs,
- et, en outre, dans le sous-secteur Uef2a, qu'ils soient liés à la voie d'eau ou à la voie ferrée,

#### 1.2.1.1 Dans la zone Uef, ses secteurs et sous-secteurs, à l'exception du sous-secteur Uef2b

1. **Les constructions et installations (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) à caractère industriel et d'entrepôt** (entrepôts, manutention, transformation, tri et transit de marchandises...), à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
2. **Les constructions à destination de bureaux** liées aux activités autorisées dans la zone.
3. **Les constructions à destination de commerce de gros** liées aux activités autorisées dans la zone.
4. **Les constructions à destination de commerce de détail** liées aux activités autorisées dans la zone ou situées dans le pôle de services et le centre de vie identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
5. **Les constructions à destination d'activités de services** liées aux activités autorisées dans la zone ou situées dans le pôle de services et le centre de vie identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
6. **Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'il s'agit :
  - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;

- d'équipements sportifs ;
  - d'équipements directement liés aux besoins des personnes travaillant dans le secteur ;
7. les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
  8. Les activités de plaisance.
  9. **Les constructions à destination de logement** dès lors que cumulativement :
    - elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone,
    - leur surface de plancher est au plus égale à 100 m²,
    - elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation.
  10. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
    - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement dans la zone ou ses secteurs;
    - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
    - la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement) ;
    - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides
    - des travaux de mise en valeur des paysages, d'un site ou d'un vestige archéologique ;
    - de travaux et aménagements hydrauliques.
  11. **Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements** d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
    - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
    - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus.
  12. **Le stockage et le dépôt de matériaux** ou de matériel couverts ou à l'air libre à la condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone.
  13. Les dépôts d'hydrocarbures sous réserve que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

#### 1.2.1.2 Dans le secteur UEf2

Sont, en outre, admis les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liées à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ainsi que le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes.

#### 1.2.1.3 Dans le sous-secteur UEf2b

Seuls sont admis, dès lors qu'est préservée la dominante naturelle du sous-secteur :

1. Les équipements, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone UEf et ses secteurs.
2. Les constructions et installations directement liées à des activités culturelles et de loisirs.



## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en recul de la limite de voie\*.

Le recul\* est au moins égal à 3 mètres (RI  $\geq$  3 m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite de voie\* :

- les constructions le long de l'avenue de l'Écluse à Achères,
- les constructions ou parties de constructions dont l'affectation est accessoire (poste ou logement de gardien, bureaux de réception...) et ouvrages techniques, dès lors que leur hauteur totale\* est au plus égale à 3,50 mètres et que leur longueur de façade en limite de voie n'excède pas un tiers du linéaire de façade du terrain.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées en limite de voie\* ou avec un recul\* moindre que celui fixé ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

En bordure des plans d'eau, les constructions sont implantées, par rapport aux quais et berges, accostables ou non, de façon à :

- permettre l'accès aux berges pour les véhicules de sécurité ;
- maintenir un passage continu d'une largeur minimale de 1,50 mètre.

Les installations de transbordement de marchandises peuvent être implantées en bordure des plans d'eau.

### 2.1.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de la qualité paysagère et écologique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;

3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi\* implantées différemment de la règle. Dans ce cas, l'extension\* peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi\*, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées en retrait\* des limites séparatives\*.

Le retrait\* est au moins égal à 3 mètres ( $R \geq 3 \text{ m}$ ).

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières. Le choix de leur implantation prend en considération les contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'équipement, les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

**Dans le secteur UEf1**, lorsque deux constructions présentent un projet commun où le plan et les façades forment un ensemble architectural cohérent, les constructions peuvent être contiguës\*, sous réserve du respect des prescriptions qui sont imposées par les normes de sécurité incendie.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\*, à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

### 2.4.2 - Règles graphiques

### 2.4.3 - Règles qualitatives

1. lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telle qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi\* présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 10% de l'emprise au sol\* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### 2.5.1 - Règle générale

Cette hauteur totale\* est augmentée de 1 mètre dans le cas où un confinement lié à la pollution des sols le nécessite.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, ainsi que les installations éphémères liées aux activités culturelles ou de loisir autorisées dans la zone, peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-après, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

**Dans les secteurs UEf1 et UEf2**, à l'exception des sous-secteurs UEf1a et UEf2b, la hauteur totale\* des constructions peut atteindre 30 mètres, sur une superficie n'excédant pas 10% de la superficie du terrain, pour les éléments suivants :

- les éléments techniques tels que conduits ou cheminées d'évacuation des vapeurs ou fumées, cuves de stockage de matériels ou produits, bassins de traitement de recyclage, tours de traitement, chaufferies et silos ;
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires, aérogénérateurs.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur fixée au paragraphe 2.5.1.

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur de la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

#### 3.2.1.1 Règle générale

- Dans la zone UEf, à l'exception du sous-secteur UEf2b

Le coefficient de pleine terre\* n'est pas réglementé.

- Dans le sous-secteur UEf2b

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **10%** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

#### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 3.2.1.1.

#### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, demeure inchangée.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant.

- Les espaces de stationnement

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère sur le terrain\*.

- Les espaces de retrait

Dès lors que les constructions sont implantées en retrait des limites d'une zone urbaine ou à urbaniser mixte ou d'une zone naturelle ou agricole, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

- Les espaces de recul

Dès lors que les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*, le traitement de l'espace de recul est composé :

- soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
- soit d'une bande végétale rase d'une profondeur minimale comprise entre 3 et 5 mètres.

Toutefois, des traitements différents peuvent être admis sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction et des espaces environnants.

- **Les voies**

Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

- **Les plantations**

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

### 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

- **Principes généraux**

Cette zone correspond aux espaces destinés à recevoir des activités portuaires et occupations des sols directement ou indirectement liées au trafic fluvial ou ferré des marchandises.

Cette fonction particulière engendre l'implantation de constructions et d'installations dont les gabarits sont importants pour répondre aux besoins fonctionnels.

Toutefois, les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

### • Principes adaptés

Il s'agit de concevoir l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain ;
- à proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;
- la conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel ;
- pour les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, leur enfouissement est nécessaire afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités autres que l'enfouissement sont admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique satisfaisante.

En outre, **dans le secteur UEf2**, tout projet est conçu en tenant compte de son environnement à forte dominante végétale, dans la recherche d'une insertion harmonieuse avec les caractéristiques et les composantes naturelles du terrain\*.

#### 4.2.2 - La volumétrie et l'aspect des constructions

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, est recherché des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir leur pérennité.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 4.3 - Les clôtures

Les clôtures formant une limite avec une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont conçues pour éviter une rupture entre les espaces naturels et les espaces bâtis, en intégrant un traitement végétal.

La hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives\* est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain contigu est classé dans une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise pour des motifs liés aux risques que peut engendrer l'activité concernée par le projet.

### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.



## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

En outre, les accès sont conçus pour limiter les manœuvres sur la voie de desserte\*.

Les aires de manœuvre sont adaptées à l'activité considérée et sont prévues sur le terrain\*.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.





## ZONE UEm

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone concerne, notamment, les grands pôles commerciaux du territoire (Mantes-Buchelay, Aubergenville-Flins, les 40 sous...). Elle est destinée à accueillir des activités économiques de toute nature.*

*L'objectif, en lien avec l'orientation d'aménagement commerce et artisanat, est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques et de permettre à celles déjà implantées de se développer.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions à destination **de commerce et activité de service**;
2. Les constructions à destination **des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** ;
3. Les constructions et installations à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, dès lors qu'il s'agit :
  - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
  - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - d'équipements sportifs ;
4. Les constructions à destination de **logement** dès lors que cumulativement :
  - elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone,
  - leur surface de plancher est au plus égale à 100 m<sup>2</sup>,
  - elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation ;
5. **L'extension\* de constructions à destination d'habitation** existantes avant la date d'approbation du PLUi ;
6. **Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements** d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
  - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;

7. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
8. **Le stockage et le dépôt de matériaux** ou de matériel à l'air libre à la condition d'être
  - liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à être peu visibles des voies et depuis les terrains voisins ;
9. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions sont implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\*.

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie\* et de la profondeur du recul est guidé au regard de la composition urbaine environnante, la nature de la ou des voie(s) concernée(s), l'aspect architectural de la construction ainsi que sa fonctionnalité.

### 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

Toutefois, une implantation des constructions en retrait\* est obligatoire dans les cas suivants :

- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone urbaine mixte ou d'une zone à urbaniser mixte. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à 5 mètres ;
- lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone AP, AV, NP et NV. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à 10 mètres.

### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble avec la construction existante ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, implantée différemment de la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

### 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### 2.4 - L'emprise au sol des constructions

#### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **60 %** de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol\* n'est pas réglementé pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*.

#### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.

#### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telle qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 10% de l'emprise au sol\* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20-1-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur maximale des constructions est encadrée par une règle de hauteur totale\* et une règle de gabarit de hauteur sur la zone. Ces deux règles s'appliquent cumulativement.

#### 2.5.1.1 Hauteur totale des constructions

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 15 mètres.

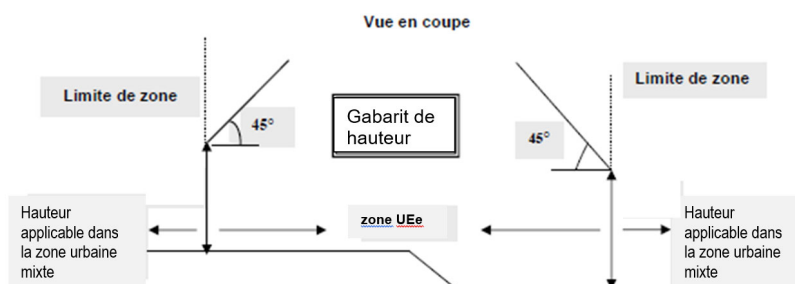
Cette hauteur totale\* est augmentée de 1 mètre dans le cas où un confinement lié à la pollution des sols le nécessite.

#### 2.5.1.2 Gabarit de hauteur sur la zone

La hauteur totale\* des constructions est limitée par un gabarit applicable à compter des limites séparatives\* de la zone UEm dès lors qu'elles sont contiguës à une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.

Ce gabarit est défini par :

- une verticale élevée à l'aplomb des limites séparatives de la zone UEe, dont la hauteur correspond à la hauteur de façade\* des constructions applicable dans la zone limitrophe ;
- un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la zone UEm, ayant pour base le sommet de la verticale (cf. schéma réglementaire en coupe ci-après)



Ce gabarit n'est pas applicable :

- aux constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles nécessitent une hauteur plus importante ;
- aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur de façade\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur fixée au paragraphe 2.5.1.1.

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur la construction est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;
4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture\* d'une construction existante\*, à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

##### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **15%** de la superficie du terrain.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au premier alinéa du paragraphe 3.2.1.1.

### 3.2.1.3 Règle qualitative

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, demeure inchangée.

## 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

### 3.3.1 - Les espaces de pleine terre

Le traitement des espaces de pleine terre\* est prévu au chapitre 3 (section 3.1) de la partie 1 du règlement).

### 3.3.2 - Les autres espaces libres

Les espaces libres\*reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère sur le terrain\*.

- **Les espaces de retrait**

Dès lors que les constructions sont implantées en retrait des limites d'une zone urbaine ou à urbaniser mixte ou d'une zone naturelle ou agricole, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal d'une épaisseur de 3 mètres minimum. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

- **Les espaces de recul**

Dès lors que les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*, le traitement de l'espace de recul est composé :

- soit d'une bande végétale d'un minimum d'un mètre de large aménagée et plantée d'une végétation opaque constituée de végétaux arrivés à maturité. Le choix des essences est à adapter aux végétaux environnants et se fait parmi les essences locales ;
- soit d'une bande végétale arbustive d'une profondeur minimale comprise entre 3 et 5 mètres.

Toutefois, des traitements différents peuvent être admis sous réserve d'un aménagement paysager harmonieux sur l'ensemble du terrain. En toute hypothèse, les dispositifs choisis participent à la mise en scène qualitative de la construction et des espaces environnants.

- **Les plantations**

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

## 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026





## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

##### • Principes généraux

Cette zone qui accueille des activités économiques, qu'elles soient tertiaires, artisanales, industrielles ou commerciales, se caractérise par une certaine diversité morphologique des constructions.

L'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement.

Les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives paysagères ou monumentales.

##### • Principes adaptés

Il s'agit de concevoir l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'activité tout en tenant compte de son environnement urbain ;
- à proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;
- la conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

#### 4.2.2 - La volumétrie et l'aspect des constructions

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, sont recherchés des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir leur pérennité.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergies renouvelables, est encouragé.

Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (parabole, climatisation, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 4.3 - Les clôtures

Les clôtures formant une limite avec une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont conçues pour éviter une rupture entre les espaces naturels et les espaces bâtis, en intégrant un traitement végétal.

La hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives\* est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain contigu est classé dans une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise pour des motifs liés aux risques que peut engendrer l'activité concernée par le projet.

### 4.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

En outre, les accès sont conçus pour limiter les manœuvres sur la voie de desserte\*.

Les aires de manœuvre sont adaptées à l'activité considérée et sont prévues sur le terrain\*.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

Les aires de stockage des déchets en surface sont localisées et aménagées de façon à n'être visibles ni des voies ni des terrains voisins.

## ZONE UP

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond au site du Campus Paris Saint-Germain.*

*Elle est destinée à accueillir un équipement sportif d'ampleur, auquel sont principalement associées des activités économiques.*

*Elle est constituée de deux secteurs :*

- le secteur UPs qui correspond au stade et ses aménagements annexes,
- le secteur UPf qui correspond au centre d'entraînement et de formation.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

**1.2.1 - Sont autorisés les constructions, installations et usages des sols, suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et de respecter les dispositions prévues au 1.2.2 :**

#### 1.2.1.1 Dans le secteur UPs

1. les constructions et installations à destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics**,
2. les constructions à destination **de bureau**, à condition que leur surface de plancher réalisée dans le secteur soit inférieure à 5 000 m<sup>2</sup> ;
3. les constructions à destination de **commerce de détail**, à condition que leur surface de plancher réalisée dans le secteur soit inférieure à 5 000 m<sup>2</sup> ;
4. les constructions à destination **d'exploitation agricole et forestière** dès lors qu'elles sont associées à une pépinière.

#### 1.2.1.2 Dans le secteur UPf

1. les constructions et installations à destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics**,
2. les constructions à destination d'**habitation**, dès lors qu'elles liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
3. les constructions à destination **de bureau**, à condition que leur surface de plancher réalisée dans le secteur soit inférieure à 5 000 m<sup>2</sup> ;
4. les constructions à destination **d'exploitation agricole et forestière** dès lors qu'elles sont associées à l'entretien des espaces verts, au jardin potager, aux vergers et à une pépinière.

#### 1.2.2 - Performance énergétique :

Toute nouvelle construction de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, respecte un niveau de performance énergétique minimal de RT2012-20%.

Une part des besoins énergétiques est obligatoirement couverte par la mobilisation d'une ressource renouvelable.

## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions sont implantées en limite de voie\* ou en recul\*.

En cas de recul, ce dernier est d'un mètre minimum.

### 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées en limites séparatives\* ou en retrait\*.

En cas de retrait, ce dernier est d'un mètre minimum.

### 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### 2.4 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à :

- 25 % de la superficie du terrain\*, dans le **secteur UPs** ;
- 15 % de la superficie du terrain\*, dans le **secteur UPf**.

### 2.5 - La hauteur maximale des constructions

**S'agissant de la hauteur des constructions, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 2 (section 2.5), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.**

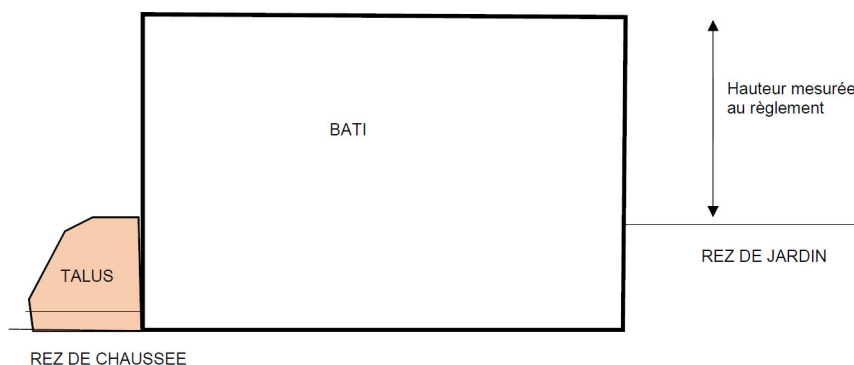
#### 2.5.1 - Dans le secteur UPs

La hauteur maximale des constructions nouvelles (hors antenne relais) est fixée au faîtage ou à l'acrotère (cheminées et édicules techniques exclus) à 20 mètres à compter du niveau du terrain après travaux.

Cette hauteur maximale est portée à 25 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des mâts d'éclairage qui peuvent atteindre une hauteur de 30 mètres.

### 2.5.2 - Dans le secteur UPf

La hauteur maximale des constructions nouvelles (hors antenne relais) est fixée au faîtage ou à l'acrotère (cheminées et édicules techniques exclus) à 20 mètres à compter du niveau du terrain après travaux, et 25 mètres sur 25% de l'ensemble de l'emprise bâtie à partir du niveau du terrain après travaux, au rez-de-jardin.



## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et leur traitement

S'agissant de l'aménagement des espaces libres, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 3 (section 3.1), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.

#### 3.1.1 - Les espaces verts : aspects quantitatifs

##### 3.1.1.1 Dans le secteur UPs

50% de la surface du terrain\*, sont traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 40% en espaces verts de pleine terre,
- 10% en espaces verts complémentaires.

##### 3.1.1.2 Dans le secteur UPf

50% de la surface du terrain\*, sont traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 30% en espaces verts de pleine terre,
- 20% en espaces verts complémentaires.

### 3.1.1.3 Les espaces verts complémentaires

L'étendue des surfaces d'espaces verts complémentaires, est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm,
- 0,5 pour les toitures végétalisées,
- 0,5 pour les stationnements enherbés,
- 0,2 pour les murs végétalisés.

### 3.1.2 - Le traitement des espaces libres : aspects qualitatifs

Les espaces libres de toute construction sont aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain\* et aux lieux environnants. Dans l'ensemble des secteurs, les espaces verts extérieurs développent des milieux écologiques variés, s'appuyant sur une diversité de strates végétales : arborée, arbustive, herbacée...

- **Les zones humides**

Dans le cas de zones humides existantes impactées par une nouvelle construction, les obligations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de Seine Normandie sont respectées. Les mesures compensatoires, lorsque les mesures d'évitement et de réduction ne permettent pas de supprimer l'ensemble des impacts, visent à garantir un niveau de fonctionnalité au moins équivalent à la situation initiale, c'est-à-dire avant les travaux projetés, et se situent en priorité à proximité du milieu impacté ou au sein du même bassin versant de masses d'eau. Ces mesures compensatoires sont pérennes et font l'objet d'un suivi et d'une évaluation. Les zones humides impactées doivent être compensées à hauteur de 200% de la surface impactée.

- **Les espaces de stationnement**

Lorsque leur surface excède 1 000 m<sup>2</sup>, les parcs de stationnement sont divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives à feuillage persistant.

Les espaces de stationnement sont plantés d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> de parking de surface.

Au moins 30% des espaces de stationnement sont traités par un revêtement semiperméable.

## 3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.



## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - Insertion du projet dans son environnement

**S'agissant de l'insertion du projet dans son environnement, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 4 (section 4.1), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.**

#### 4.1.1 - Principes généraux

Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 bénéficient d'un traitement architectural qualitatif et contemporain, et respectent un objectif de haute qualité paysagère, particulièrement dans le périmètre de protection du Monument Historique inscrit de la Chapelle de la Maladrerie.

S'agissant des matériaux, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables doit être privilégiée.

#### 4.1.2 - Principes adaptés

- **Dans le secteur UPs**

Les zones les plus proches de l'A13, l'A14 ou de la RD113 sont adoptés des choix architecturaux ayant un effet repère, de par leur identité, volumétrie, orientation, façades.

- **Dans les secteurs UPs et UPf**

Les zones les plus proches des espaces naturels et agricoles voisins font l'objet d'un souci d'intégration particulier au paysage ouvert ou boisé de grande qualité : couleur des matériaux, transparence des constructions, sobriété architecturale...

### 4.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités au plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

**En matière de voirie et d'accès, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 5 (section 5.1), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.**

Pour être constructible, chaque terrain\* doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ainsi que les voiries réalisées à l'intérieur des secteurs sont d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

La largeur minimale des voies est fixée à 4 mètres.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies sont aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent se retourner.

Des accès piétons et cycles doivent être prévus depuis la voie publique.

### 5.2 - Stationnement

**En matière de stationnement, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 5 (section 5.2), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.**

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés

##### 5.2.1.1 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors de la voie publique ainsi que des voies privées destinées à tomber dans le domaine public. A cet effet, il est réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Dans l'ensemble de la zone UP, les places de stationnement du stade, des commerces et bureaux, sont mutualisées en fonction des besoins définis au sein des permis de construire, dès lors qu'un fonctionnement cohérent est démontré.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles génératrices de surface de plancher ou aux changements de destination, mais ne s'appliquent pas aux extensions\*.

Les dimensions standards d'une place de stationnement sont de 2,50 m sur 5 m, avec un dégagement sur l'arrière de 6 m. Les dimensions standards d'une place de stationnement longitudinale le long des voies sont de 2,20 m sur 6 m. Les dimensions normalisées d'une place de stationnement pour les handicapés sont de 3,30 m sur 5 m.

Les aires de stationnement intègrent des emplacements bornes de recharge pour les véhicules électriques, dont le nombre est adapté au besoin identifié.

### 5.2.1.2 Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations est assuré en dehors de la voie publique ainsi que des voies privées destinées à tomber dans le domaine public. A cet effet, il est réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

- **Pour les commerces de détail :**

- dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur ;
- au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : la surface affectée au stationnement est comprise entre 50% et 70% de la surface de plancher des commerces.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce.

- **Pour les bureaux :**

- Le nombre de places de stationnement est compris entre un minimum d'une place par tranche de 70 m<sup>2</sup> arrondi au nombre supérieur, et un maximum d'une place par tranche de 55 m<sup>2</sup> arrondi à l'entier inférieur.

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, la fréquence d'utilisation, et sa localisation dans la commune vis-à-vis des parcs publics de stationnement environnants.

### 5.2.2 - Dispositions relatives au stationnement des véhicules non motorisés

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- une place pour dix employés, ainsi qu'une place pour huit à douze élèves, et des places destinées aux visiteurs en fonction du besoin.

- **Pour les logements :**

- 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

- **Pour le commerce : une place pour dix employés, ainsi que des places destinées aux visiteurs :** en fonction du besoin.

- **Pour les bureaux :**

- 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos est clos et couvert et situé au rez-de-chaussée.

Il est d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

**En matière de desserte par les réseaux, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 6 (section 6.1), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.**

#### 6.1.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 6.1.2 - Électricité – Téléphone – Télédistribution.

Les lignes de distribution d'énergie électrique de télécommunications et de câblages sont installées, dans la mesure du possible, en souterrain.

### 6.2 - Assainissement

**En matière d'assainissement, nonobstant les dispositions de la partie 1 du règlement, et plus particulièrement de son chapitre 6 (section 6.1), seules sont applicables à la zone UP les dispositions prévues à la présente section.**

Tous les nouveaux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont conçus de manière séparative et raccordés aux réseaux existants, quelle que soit leur nature.

#### *Rappel :*

L'assainissement des constructions, installations et des parcelles devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la santé publique ainsi qu'aux règlements de la collectivité locale et du syndicat intercommunal d'assainissement. En outre :

- **Eaux usées.**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics est préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel les eaux résiduaires industrielles sont épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

- **Eaux pluviales.**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Pour toute construction nouvelle en secteur d'assainissement collectif, la partie privative du branchement est réalisée en séparant les eaux pluviales et les eaux usées jusqu'en limite de propriété de façon à limiter les travaux de mise en séparatif du réseau collectif.

Pour toute construction nouvelle, priorité est donnée aux techniques de gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque secteur tel que décrit dans l'OAP définie sur la zone. Les nouvelles constructions intègrent systématiquement soit : fossés, noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, structures réservoirs ou bassins d'infiltration.

Si les caractéristiques du sol ne permettent pas d'adopter des solutions d'infiltration, un rejet au réseau collectif adapté (réseau unitaire ou réseau de collecte des eaux pluviales) est possible dans la limite d'un débit de pointe de 1L/s/ha pour une pluie décennale.

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement et des voiries sont pré-traitées soit par le biais de séparateurs d'hydrocarbures, de décanteurs, débourbeurs ou de limiteurs de débit.

Des dispositifs de collecte des eaux de pluie à l'aval des toitures inaccessibles doivent être installés.

### 6.3 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

En outre, un dispositif de traitement et de recyclage écologique des déchets verts produits par l'entretien des espaces extérieurs doit être prévu : compostage, végétation...

## ZONE UX

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone regroupe les vastes emprises d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les sites hospitaliers, universitaires, sportifs, militaires et culturels, correspondant généralement aux équipements les plus structurants du territoire.*

*L'objectif est de maintenir ces sites dans leur vocation principale, tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## Chapitre 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tel qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont autorisés, les constructions, installations et usages des sols suivants à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :

1. Les constructions et installations à destination d'**équipements d'intérêt collectif et services publics** ;
2. Les constructions à destination de **centre de congrès** et d'exposition ;
3. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
4. **L'extension\* de constructions à destination d'habitation** existantes\* avant la date d'approbation du PLUi ;
5. Les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature.

#### 1.2.2 - Sont également autorisés, dès lors qu'ils sont, en outre, liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou des services publics :

1. Les constructions à destination d'**industrie, de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** ;
2. Les constructions à destination de **logement** dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage et à l'entretien du site ;
3. Les constructions à destination de **d'hébergement hôtelier et touristique**.

#### 1.2.3 - Sont également autorisés, dès lors qu'elles répondent aux besoins des usagers ou des personnels des équipements d'intérêt collectif ou des services publics implantés dans la zone :

1. Les constructions à destination de **commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services**, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 100 m<sup>2</sup>.
2. Les constructions à destination de **restauration**, d'une surface de plancher au plus égale à 300 m<sup>2</sup>.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



## Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions sont implantées soit en limite de voie\*, soit en recul\*.

Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie\* et de la profondeur du recul est guidé au regard de la composition urbaine environnante, la nature de la ou des voie(s) concernée(s), l'aspect architectural de la construction ainsi que sa fonctionnalité.

### 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 2.2.1 - Règle générale

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives\*, soit en retrait\* de ces dernières.

#### 2.2.2 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que le choix d'implantation de la construction ou de l'extension\* est fait de façon à mettre en valeur les caractéristiques de la construction, de la continuité bâtie, de l'ensemble bâti ou de l'ensemble cohérent considéré.

### 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### 2.4 - L'emprise au sol des constructions

#### 2.4.1 - Règle générale

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **70 %** de la superficie du terrain.

#### 2.4.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage un coefficient d'emprise au sol\*, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 2.4.1.



### 2.4.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. Lorsque, eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, tel qu'une topographie accidentée, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, le coefficient d'emprise au sol fixé par la règle peut être augmenté de 10% afin d'adapter la construction en vue de son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors qu'elle est limitée à une augmentation de 10% de l'emprise au sol\* existante, à la date d'approbation du PLUi ;
3. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation en saillie des façades d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, présentant une emprise au sol\* supérieure à celle requise par la règle ou que les travaux rendraient la construction non conforme à la règle. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 15 mètres.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* peuvent avoir une hauteur\* différente de celles fixées ci-dessus, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Dans ce cas, la hauteur\* de la construction est déterminée afin de répondre à ces contraintes tout en prenant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction.

Toutefois, il est recherché une adaptation à la hauteur des constructions voisines dès lors que la construction s'insère dans un front urbain constitué.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur se substitue à la hauteur fixée au paragraphe 2.5.1.

### 2.5.3 - Règles qualitatives

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une hauteur différente de celles prévues ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

1. pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction existante\*, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ;
2. lorsque eu égard aux caractéristiques particulières du terrain\*, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension\* de constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, dès lors qu'ils sont réalisés dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la hauteur de la construction existante ;

4. lorsqu'il s'agit de la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par surélévation de la toiture\* d'une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

## Chapitre 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Le traitement paysager des espaces libres : aspects quantitatifs

#### 3.2.1 - Le coefficient de pleine terre

##### 3.2.1.1 Règle générale

Le coefficient de pleine terre\* minimal est de **15%** de la superficie du terrain.

Dans les cas d'extensions\* de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, prévus au paragraphe 2.4.3 du présent règlement de zone, dont l'emprise au sol\* est supérieure à celle prévue par la règle, le coefficient de pleine terre\* fixé ci-dessus peut ne pas être respecté dès lors que la surface des espaces de pleine terre\*, avant travaux, n'est pas réduite.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\*, le coefficient de pleine terre\* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

##### 3.2.1.2 Règle graphique

Dès lors que figure au plan de zonage un coefficient de pleine terre\* graphique, sa valeur se substitue à celle fixée au paragraphe 3.2.1.1.

### 3.3 - Le traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres\*reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant.

- **Les espaces de stationnement**

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être organisées dans une composition paysagère sur le terrain\*.

Le traitement au sol des aires de stationnement permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20-1 DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



- **Les espaces de retrait**

Dès lors que les constructions sont implantées en retrait des limites d'une zone urbaine ou à urbaniser mixte ou d'une zone naturelle ou agricole, les espaces de retrait sont constitués d'une bande ou d'un écran végétal. Toutefois, des dispositifs différents sont admis sous réserve d'un aménagement paysager de qualité et approprié au site environnant.

- **Les espaces de recul**

Dès lors que les constructions sont implantées en recul\* de la limite de voie\*, l'espace de recul fait l'objet d'un traitement paysager végétal et/ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de l'espace public qu'il longe.

- **Les plantations**

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales.

- **Les circulations piétonnes**

Le traitement des voies piétonnes privilégie l'emploi de revêtements perméables.

### 3.4 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## Chapitre 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - La conception des projets

Cette zone destinée principalement à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains\* de grande envergure tels que les sites hospitaliers, universitaires, sportifs, militaires, culturels..., se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions selon leur nature et leur fonction.

Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet à son environnement qu'il soit urbain ou à dominante naturelle, tout en recherchant :

- une architecture significative qui mette en valeur l'identité de l'équipement ;
- une orientation et une organisation des volumétries des constructions qui prennent en compte les caractéristiques du site, telles que le relief et l'exposition, afin de favoriser la production d'énergie renouvelable.

Les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives paysagères ou monumentales.

#### 4.2.2 - Principes adaptés

Il s'agit de concevoir l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction, et plus particulièrement :

- dans les séquences urbaines constituées, les constructions répondent aux besoins fonctionnels de l'équipement tout en tenant compte de son environnement urbain ;
- à proximité de tissus urbains constitués à dominante résidentielle, une attention particulière est portée sur la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée ;
- la conception des constructions, dans leur volumétrie et leur aspect, prend en compte les caractéristiques de la composition et de la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées ;
- le stockage des matériaux à l'air libre nécessite la conception d'un aménagement végétal et/ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel.

### 4.3 - La volumétrie et l'aspect des constructions

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, est recherché des formes répondant aux besoins fonctionnels de l'équipement, tout en recherchant une composition générale harmonieuse.

Différents types de toiture\* tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction. La réalisation des toitures\* végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir leur pérennité.

Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### 4.4 - Les clôtures

Les clôtures formant une limite avec une zone agricole ou naturelle concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont conçues pour éviter une rupture entre les espaces naturels et les espaces bâtis, en intégrant un traitement végétal.

La hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives\* est limitée à 2 mètres, lorsque le terrain contigu est classé dans une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte. Toutefois, une hauteur plus importante peut être admise pour des motifs sécuritaires liés à la nature de l'équipement.

Les clôtures implantées en limite de voie\* sont conçues pour créer une composition harmonieuse avec l'espace public qu'elles bordent.

## 4.5 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## Chapitre 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface, lorsqu'elles sont autorisées, permettent leur insertion dans le paysage. Le traitement des aires de stationnement assure une perméabilité des sols et/ou l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

## Chapitre 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.



## ZONE 1AU

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU.*

*Ce n'est que lorsque les conditions d'aménagement et d'équipements sont remplies que la constructibilité de la zone est admise. Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible.*

*Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone 1AUAb s'appliquera le règlement de la zone UAb).*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*



## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive :

- les dispositions transversales prévues au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, notamment les secteurs de mixité sociale ;
- les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.

Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Sont seuls autorisés, dès lors que les conditions fixées ci-dessous, au paragraphe 1.2.2, ne sont pas toutes réunies, les constructions, installations et usages des sols suivants :

##### 1. Pour les constructions existantes\* avant la date d'approbation du PLUi :

- pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les travaux d'adaptation ou de réfection et les extensions\* mesurées des constructions ;
- pour les constructions ayant une autre destination : les aménagements et les extensions\* limitées à une augmentation de 20 % de l'emprise au sol\* existante avant l'approbation du PLUi et dès lors que ces derniers n'engendrent pas de changement de destination. En outre, une annexe\* de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* peut être réalisée.

##### 2. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les ouvrages, installations, constructions nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
- les équipements publics faisant l'objet d'emplacements réservés.

##### 3. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;

##### 4. l'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux d'initiative publique ou privée, destinés à l'habitat des gens du voyage ;

5. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :
- l'aménagement de la zone 1AU ;
  - des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;
  - la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.
6. **les abris pour animaux** dès lors que leur emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup> par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés.

### 1.2.2 - Conditions cumulatives d'ouverture à l'urbanisation de la zone

#### 1. Conditions quantitatives :

##### Seuil de superficie :

Toute opération de construction ou d'aménagement\* doit porter :

- soit sur la totalité de la superficie de la zone 1AU ;
- soit sur une superficie d'au moins un hectare ;
- soit sur les terrains résiduels, non aménagés dans la zone, dont la superficie est inférieure à un hectare.

##### Seuil de densité :

La densité de toute opération doit être compatible avec celle fixée dans l'orientation d'aménagement et de programmation de chaque zone 1AU.

Ces conditions quantitatives ne sont pas applicables dans les zones et les secteurs 1AUE et 1AUP et dans les secteurs 1AUAb.

#### 2. Conditions de desserte et d'équipements :

La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être adaptés, suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou de leur localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone tel qu'il est prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation.

### 1.2.3 - Dès lors que sont réunies toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation prévues au paragraphe 1.2.2 ci-dessus, sont autorisées :

Les occupations et utilisations des sols telles qu'elles sont prévues par le règlement de la zone «U» indiquée au plan de zonage après le sigle «1AU». Par exemple, est applicable dans la zone 1AUDa, le règlement de la zone UDa.

Les occupations et utilisations des sols sont précisées, le cas échéant, dans l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone 1AU concernée.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### 2.4 - L'emprise au sol des constructions

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### 2.5 - La hauteur maximale des constructions

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

**Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et écologique, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

**Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, au chapitre 4 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

Les règles applicables pour la zone AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

### CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

**Rappel :**

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

## CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

## ZONE 2AU

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à l'urbanisation, mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée.*

*L'ouverture de leur constructibilité est reportée à une étape ultérieure, supposant, outre la réalisation ou la programmation des équipements, une procédure d'évolution adaptée du plan local d'urbanisme.*

*La zone est composée de quatre secteurs qui se distinguent en fonction de la vocation future de ces territoires :*

*secteur 2AUm : mixte*

*secteur 2AUe : à dominante d'activités économiques*

*secteur 2AUx : à dominante d'équipement*

*secteur 2AUy : à dominante d'activités économiques excluant les commerces à l'exception des commerces d'accompagnement du programme urbain en rez-de-chaussée des constructions de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

#### 1.2.1 - Dans les secteurs 2AUm, 2AUe et 2AUx

**Sont seuls autorisés les constructions, installations et usages des sols suivants :**

##### 1. Pour les constructions existantes\* avant la date d'approbation du PLUi :

- pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les travaux d'adaptation ou de réfection et les extensions\* mesurées des constructions ;

- pour les constructions ayant une autre destination : les aménagements et les extensions\* limitées à une augmentation de 20 % de l'emprise au sol\* existante avant l'approbation du PLUi et dès lors que ces derniers n'engendrent pas de changement de destination. En outre, une annexe\* de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* peut être réalisée.

##### 2. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;

- les équipements publics faisant l'objet d'emplacements réservés

##### 3. l'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux d'initiative publique ou privée, destinés à l'habitat des gens du voyage ;

##### 4. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à l'aménagement de la zone 2AU ;

##### 5. les abris pour animaux dès lors que leur emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup> par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés.

### 1.2.2 - Dans le secteur 2AUp

**Sont seuls autorisés les constructions, installations et usages des sols suivants :**

1. les ouvrages et installations nécessaires à la création, à l'entretien, et au passage de voiries, infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires ;
2. les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
3. les travaux destinés à la requalification ou la création d'une zone humide dédiée à la compensation d'une autre zone impactée ;
4. les installations nouvelles à caractère précaire et démontable.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Dans les secteurs 2AUm, 2AUe et 2AUx

Le choix d'implantation des constructions et des extensions\* des constructions existantes\* s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

#### 2.1.2 - Dans le secteur 2AUp

Les constructions sont implantées en limite de voie\* ou en recul\*.

En cas de recul, ce dernier est d'un mètre minimum.

### 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 2.2.1 - Dans les secteurs 2AUm, 2AUe et 2AUx

Non réglementé.

#### 2.2.2 - Dans le secteur 2AUp

Les constructions sont implantées en limites séparatives\* ou en retrait\*.

En cas de retrait, ce dernier est d'un mètre minimum.

### 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### 2.4 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.



## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Dans les secteurs 2AUm, 2AUe et 2AUx

La hauteur de façade\* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale\* maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains\* peut être supérieure aux normes mixées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

**Pour les extensions de constructions existantes\***, la hauteur de façade\* et la hauteur totale\* maximales sont au plus égales à celles de la construction existante.

**Pour les constructions annexes\* et les abris pour animaux :**

la hauteur totale\* maximale des constructions est limitée à 3,50 mètres.

### 2.5.2 - Dans le secteur 2AUp

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - Traitement des clôtures dans les secteurs 2AUm, 2AUe et 2AUx

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures végétales, sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture d'une autre nature.

Dans le cas où des haies préexistent elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

### 4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## 5.2 - Stationnement

### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Outre les dispositions prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5) et au chapitre 3 du présent règlement de zone, les places de stationnement sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume de la construction, soit en surface.

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion discrète dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

## CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## ZONE AP

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.*

*L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en les protégeant de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec la préservation de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

**Dès lors qu'ils s'insèrent en harmonie avec leur environnement et ne compromettent ni l'activité agricole ou pastorale, ni la circulation des engins agricoles, ni la qualité paysagère, ni la richesse écologique, de la zone, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :**

1. **les ouvrages d'infrastructure** terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
2. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
3. **les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux** autres que ceux visés ci-dessus ;
4. **les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-dessous ;
5. **le changement de destination\*** des constructions existantes\* identifiées au plan de zonage, dès lors que :
  - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec les caractéristiques écologiques et/ou paysagères du lieu dans lequel elle se situe,
  - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et sont réalisés dans le volume existant de la construction.
6. **les abris pour animaux**, dès lors que leur emprise au sol\* est limitée à 20 m<sup>2</sup> par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;
7. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
  - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20\_1  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage), la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Non réglementée.

### 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

### 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### 2.4 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementée.

### 2.5 - La hauteur maximale des constructions

Pour les abris pour animaux, la hauteur totale\* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Règle générale

#### 3.1.1 - Principes généraux

Les espaces agricoles dans cette zone sont protégés compte tenu de leur qualité paysagère, esthétique ou de leur richesse écologique.

Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui serait incompatible avec leur qualité.

A ce titre, les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes\*, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en considération les caractéristiques spécifiques de leur environnement afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

En outre, tout aménagement est conçu en compatibilité avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue (document III, partie 4).

#### 3.1.2 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

#### *Rappels :*

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi)*

#### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

La conception des travaux, ouvrages, installations, constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur mode de réalisation, prend en compte les spécificités de l'intérêt et la qualité des lieux, du paysage naturel ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement (chapitre 4.1).

## 4.2 - Traitement des clôtures

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. À ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent, elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

## 4.3 - Prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.



## CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

## ZONE AV

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole.*

*L'objectif est de préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

**Dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la circulation des engins agricoles, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :**

1. **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
2. **les constructions et installations nécessaires au stockage** et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
3. **les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-après ;
4. **le changement de destination\*** des constructions existantes\* identifiées au plan de zonage, dès lors que :
  - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
  - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et l'esthétique de la construction.
5. **les abris pour animaux**, hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que leur emprise au sol\* est limitée à 20 m<sup>2</sup> par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;

**6. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :**

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
- les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics, à condition que :
  - leur emprise au sol\* soit au plus égale à 30 m<sup>2</sup>, pour les constructions nouvelles,
  - l'extension\* des constructions existantes\* représente au plus 20 % de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLUi.

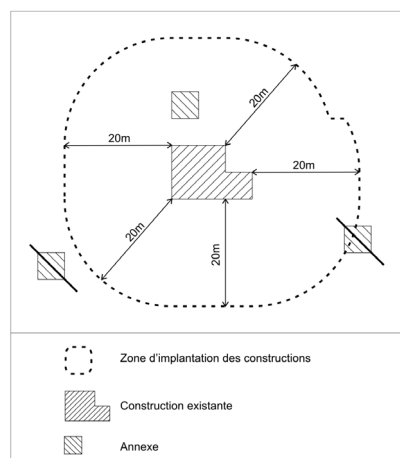
**7. Pour les constructions à destination d'habitation existantes\* à la date d'approbation du PLUi :**

**Délimitation de la zone d'implantation des constructions**

La zone d'implantation des extensions\* des constructions et des constructions annexes\* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante\*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.



**Dans la zone d'implantation sont admises :**

- l'extension\* des constructions principales\*. L'emprise au sol\* de l'extension\* est au plus égale soit à 20 m<sup>2</sup>, soit à 20 % de celle de la construction existante\* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol\* totale de la construction, y compris l'extension\*, est limitée à 200 m<sup>2</sup> ;
- la construction d'annexes\* nouvelles, à condition que leur emprise au sol\* cumulée sur le terrain\* soit au plus égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- la réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts.

S'agissant des piscines non couvertes et des courts de tennis, ils peuvent, pour tout ou partie, être situés en dehors de la zone d'implantation, dès lors que leur superficie cumulée, par terrain\*, est au plus égale à 220 m<sup>2</sup> et que leur conception et leur localisation permettent leur insertion dans le paysage.

**8. les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :

- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
- à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
- la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement),
- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

**9. l'aménagement d'aires de stationnement en surface**, dès lors :

- que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage, et
- qu'il est nécessaire :
  - soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives,
  - soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité,
  - soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité,
  - soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Rappels :**

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

#### 2.1.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

#### 2.1.2 - Règle applicable à l'extension\* d'une construction existante\* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes\*

L'extension\* et les annexes\* d'une construction principale existante\* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.7°), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnancement des constructions aux abords des voies.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Dans toute la zone AV

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

### 2.2.2 - Règle applicable à l'extension\* d'une construction existante\* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes\*

L'extension\* et les annexes\* d'une construction principale existante\* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2,7°), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

La localisation de l'emprise au sol\* des constructions prend en compte la topographie du terrain\* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

En outre, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ainsi que pour l'extension\* des constructions existantes à destination d'habitation, leur emprise au sol maximale est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur de façade\* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains\* ainsi que celle des constructions à destination agricole peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

**Pour les constructions à destination d'habitation existantes\*** à la date d'approbation du PLUi, la hauteur de façade\* maximale et la hauteur totale\* sont au plus égales à celles de la construction existante.

**Pour les constructions annexes\* et les abris pour animaux :**

- la hauteur totale\* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

### 2.5.2 - Règles graphiques

Dès lors que figure aux plans de zonage une hauteur, sa valeur exprime la hauteur totale des constructions et se substitue à celles de la hauteur de façade\* et de la hauteur totale fixées ci-dessus.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Règle générale

#### 3.1.1 - Principes généraux

Cette zone regroupe les espaces à dominante agricole ou situés dans un environnement naturel.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

#### 3.1.2 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement (chapitre 4.1).

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - Pour les constructions à destination agricole

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion dans son environnement, en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

L'extension\* des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti.

La conception du projet intègre le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

Le choix des couleurs est effectué au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonie des couleurs à l'échelle de la construction est respectée.

#### 4.2.2 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions\* des constructions existantes\* à destination autre qu'agricole ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnancement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.



#### 4.2.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

#### 4.2.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

### 4.3 - Traitement des clôtures

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. À ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste, non identifié aux plans de zonage, il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

### 4.4 - Prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

#### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## 5.2 - Stationnement

### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

## CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.



## ZONE NE

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air.*

*L'objectif est de prendre en considération la vocation spécifique de ces secteurs ainsi que leur gestion au sein d'espaces naturels.*

*La zone NE comprend deux secteurs :*

- le secteur **NEe**, qui correspond aux espaces, en milieu naturel, accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetteries, stations d'épuration, cimetières,...),
- le secteur **NEI**, qui regroupe les espaces de loisirs, tels que les bases de loisirs et les golfs.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :

#### 1.2.1 - Dans la zone NE et ses secteurs

##### 1. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;

##### 2. les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination ;

##### 3. Les constructions à destination de **logement** dès lors que cumulativement :

- elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage du site,
- leur surface de plancher est au plus égale à 100 m²,
- elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation ;

##### 4. la réalisation de pontons directement liés et nécessaires à des activités économiques ;

##### 5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :

- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
- à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature,
- la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement),
- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20\_1-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



## 6. l'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors :

- que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage,
- et
- qu'il est nécessaire à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

### 1.2.2 - Dans la zone NE

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des **équipements sportifs ainsi que des équipements de loisirs de plein air**.

### 1.2.3 - Dans le secteur NEI

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des **équipements sportifs et des équipements de loisirs de plein air** ainsi que les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique et de l'accueil du public qui leur sont liés.

### 1.2.4 - Dans le secteur NEe

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

### 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

### 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_201  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

La localisation de l'emprise au sol\* des constructions prend en compte la topographie du terrain\* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

### 2.4.1 - Dans la zone NE, à l'exception des secteurs NEe et NEI

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **5%** de la superficie du terrain.

### 2.4.2 - Dans les secteurs NEe et NEI

L'emprise au sol\* maximale des nouvelles constructions et des extensions\* est limitée à 15 % de l'emprise au sol des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade\* maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains\* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

## 3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air.

L'objectif est de prendre en considération la vocation spécifique de ces secteurs ainsi que leur gestion au sein d'espaces à dominante naturelle.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

### 4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.



## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

## CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à l'assainissement se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

## ZONE NJ

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux espaces publics à dominante végétale, situés au cœur de tissus bâtis, et qui ont un sens historique dans la composition urbaine.*

*L'objectif est de préserver le caractère naturel de ces espaces qui ont un rôle significatif dans l'organisation urbaine et pérenne dans l'histoire de la ville.*

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*

## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :

1. **les constructions et installations nécessaires à l'entretien des parcs et à l'accueil du public ;**
2. **les constructions et installations temporaires** liées à l'accueil et à la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, commerciales, touristiques ou sportives ;
3. **les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-après ;
4. **l'extension\*** de constructions existantes\* à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics ;
5. **le changement de destination\*** des constructions existantes\* identifiées aux plans de zonage, dès lors que :
  - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec la localisation et l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
  - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et de l'esthétique de la construction.
6. **les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux ;**
7. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\*.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la composition paysagère du site en poursuivant un objectif de limitation de leur impact sur cette composition paysagère.

### 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

### 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

### 2.4 - L'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol\* des constructions est limité à **5 %** de la superficie du terrain\*.

La localisation de l'emprise au sol\* des constructions prend en compte la topographie du terrain\* et son caractère arboré, ainsi que la composition paysagère du site considéré, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

### 2.5 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade\* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 10 mètres.

**Pour l'extension\* de constructions existantes\***, la hauteur de façade\* maximale et la hauteur totale\* sont au plus égales à celle de la construction existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains\* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Tout projet d'aménagement ou de construction est conçu dans la perspective de préserver les caractéristiques de la composition paysagère du secteur ou de créer une composition paysagère pour favoriser une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Cette zone regroupe des espaces publics à dominante végétale, situés au cœur de tissus bâtis, et qui ont un sens historique dans la composition urbaine.

L'objectif est de préserver le caractère naturel de ces espaces qui ont un rôle significatif dans l'organisation urbaine et pérenne dans l'histoire de la ville.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

## 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

### 4.2.1 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions\* des constructions existantes\* ainsi que l'édification d'annexes\*, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnancement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

### 4.2.2 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

### 4.2.3 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

## 4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

## CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.

## ZONE NP

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle peut concerner des terres agricoles.*

*L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue..*

*La zone NP comprend deux secteurs :*

- le secteur **NPh**, qui correspond aux zones naturelles humides,
- le secteur **NPr**, qui concerne les réservoirs de biodiversité.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*



## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

**Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités prévus aux paragraphes 1.2.1 à 1.2.3, à condition :**

- qu'ils s'insèrent en harmonie avec leur environnement et ne compromettent ni l'activité agricole ou forestière, ni la circulation des engins agricoles, ni la qualité paysagère, ni la richesse écologique, de la zone,
- et qu'en outre, dans le **secteur NPh**, ils prennent en compte le caractère humide du secteur et que les techniques nécessaires à leur maintien soient mises en œuvre.

#### 1.2.1 - Dans la zone NP et ses secteurs

1. **les ouvrages d'infrastructure** terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
2. les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
3. **les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux** autres que ceux visés ci-dessus ;
4. les **travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination ;
5. **les abris pour animaux**, dès lors que leur emprise au sol\* est limitée à 20 m<sup>2</sup> par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;
6. **les aménagements et installations nécessaires pour permettre au public de visiter** ces espaces sans perturber les sites de biodiversité ;
7. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :
  - à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

### 1.2.2 - Dans la zone NP, à l'exception des secteurs NPh et NPr

1. **Le changement de destination\*** des constructions existantes\* identifiées au plan de zonage, dès lors que :
  - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec les caractéristiques écologiques et/ou paysagères du lieu dans lequel elle se situe,
  - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et sont réalisés dans le volume existant de la construction.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Non réglementée.

### 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

### 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### 2.4 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementée.

### 2.5 - La hauteur maximale des constructions

Pour les abris pour animaux, la hauteur totale\* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Règle générale

#### 3.1.1 - Principes généraux

Les espaces agricoles dans cette zone sont protégés compte tenu de leur qualité paysagère, esthétique ou de leur richesse écologique

Cette protection vise à préserver ces espaces de tout usage, construction et activité qui serait incompatible avec leurs qualités particulières. Il s'agit notamment, dans le **secteur NPh** de préserver le caractère humide des espaces et dans le **secteur NPr** de maintenir, voire renforcer, la biodiversité existante.

A ce titre, les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en considération les caractéristiques spécifiques de leur environnement afin de s'y intégrer de façon à minimiser leur impact visuel et écologique.

En outre, tout aménagement est conçu en compatibilité avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue (document III, partie 4).

#### 3.1.2 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres, ainsi que des chemins à préserver.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi)*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

#### 4.1.1 - Principes généraux

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement (chapitre 4.1).

#### 4.1.2 - Dans les secteurs NPh et NPr,

Outre les dispositions visées ci-dessus, tout projet est conçu dans la perspective de préserver le caractère humide des espaces dans le **secteur NPh** et de protéger la biodiversité existante dans le **secteur NPr**.

#### 4.1.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

### 4.2 - Traitement des clôtures

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. A ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

### 4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

## CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.



## ZONE NS

### **Rappel des principales caractéristiques de la zone**

*Cette zone correspond aux cours d'eau de la Seine et de l'Oise ainsi qu'aux îles de la Seine.*

*L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes ainsi que son rôle économique.*

*La zone NS comprend deux secteurs :*

- le secteur **NSh**, qui correspond aux îles habitées, dans lesquelles la constructibilité est contrainte par le plan de prévention des risques d'inondation,
- le secteur **NSn**, qui regroupe les îles à caractère naturel qu'il y a lieu de préserver.

*Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".*

*Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.*



## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants, dès lors :

- qu'ils respectent les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation,
- qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### 1.2.1 - Dans la zone NS et ses secteurs

##### 1. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;
- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;

##### 2. les travaux d'aménagement des berges de la Seine et de l'Oise ;

##### 3. les travaux d'aménagement de plans d'eau et de darses ainsi que les ouvrages et installations techniques qui leur sont liés ;

##### 4. la réalisation de pontons directement liés et nécessaires à des activités économiques ;

##### 5. les aménagements et installations nécessaires pour permettre au public de visiter ces espaces sans perturber les sites de biodiversité ;

##### 6. les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 4 ci-après ;

##### 7. le changement de destination\* des constructions existantes\* identifiées aux plans de zonage, dès lors que :

- la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec la localisation et l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_20\_1-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



- les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et de l'esthétique de la construction.
8. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont admis par le plan de prévention des risques d'inondation et qu'ils sont liés et nécessaires :
- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
  - à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature,
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, telles que les zones humides.

### 1.2.2 - Dans le secteur NSh

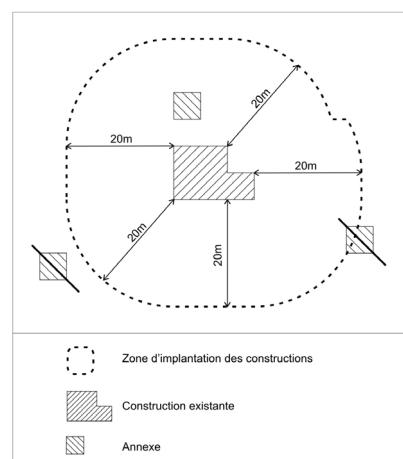
1. **les constructions à destination de restauration ;**
2. **pour les constructions à destination d'habitation existantes\*** à la date d'approbation du PLUi :

#### Délimitation de la zone d'implantation des constructions

La zone d'implantation des extensions\* des constructions et des constructions annexes\* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante\*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.



#### Dans la zone d'implantation sont admises :

- l'extension\* des constructions principales\*. La surface de plancher de l'extension\* est au plus égale soit à 20 m<sup>2</sup>, soit à 20 % de celle de la construction existante\* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol\* totale de la construction, y compris l'extension\*, est limitée à 200 m<sup>2</sup> ;
- la construction d'annexes\* nouvelles, à condition que leur emprise au sol\* cumulée sur le terrain\* soit au plus égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- la réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts.

### 1.2.3 - Dans le secteur NSn

**Les abris pour animaux**, dès lors que leur emprise au sol\* est limité à 20 m<sup>2</sup> par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

### 2.1.2 - Dans le secteur NSh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.

L'extension\* et les annexes\* d'une construction principale existante\* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.2), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnancement des constructions aux abords des voies.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

### 2.2.2 - Dans le secteur NSh

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.

L'extension\* et les annexes\* d'une construction principale existante\* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.2), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

### 2.3.2 - Dans le secteur NSh

L'extension\* et les annexes\* d'une construction principale existante\* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.2), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205\_201-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

La localisation de l'emprise au sol\* des constructions prend en compte la topographie du terrain\* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

En outre, **dans le secteurs NSh**, pour l'extension\* et les annexes\* des constructions existantes\* à destination d'habitation, leur emprise au sol\* maximale est limitée au chapitre 1 du présent règlement. L'emprise au sol\* maximale des constructions à destination de restauration est limitée à 300 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur de façade\* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 10 mètres.

**Pour les constructions à destination d'habitation existantes\*** à la date d'approbation du PLUi, la hauteur de façade\* maximale et la hauteur totale\* sont au plus égales à celles de la construction existante.

**Pour les constructions annexes\* et les abris pour animaux :** la hauteur totale\* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains\* peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement .

### 3.2 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.

## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Cette zone correspond au cours d'eau de la Seine ainsi qu'aux îles de la Seine.

L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes ainsi que son rôle économique.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - Pour les constructions à destination agricole ou forestière

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion dans son environnement, en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

L'extension\* des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti.

La conception du projet intègre le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

Le choix des couleurs est effectué au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonie des couleurs à l'échelle de la construction est respectée.

#### 4.2.2 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions\* des constructions existantes à destination autre qu'agricole et forestière ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

#### 4.2.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

#### 4.2.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

### 4.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

#### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

## 5.2 - Stationnement

### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.

## CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.



## ZONE NV

### Rappel des principales caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, des infrastructures.

La zone NV comprend trois secteurs :

- le secteur **NVc**, qui correspond aux espaces concernés par l'exploitation de carrières, qui comprend deux sous-secteurs **NVc1** et **NVc1a** qui couvrent le périmètre d'intérêt général Calcia dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées,
- le secteur **NVj**, qui regroupe les jardins partagés,
- le secteur **NVs**, qui correspond à des ensembles existants ou futurs de quelques constructions situés dans un environnement naturel à l'écart d'espaces urbanisés. Il s'agit de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL). Ce secteur est composé de plusieurs sous-secteurs qui sont différenciés selon leur destination principale :
  - le sous-secteur **NVs1** : correspondant aux espaces comprenant un groupement de quelques constructions à caractère principalement résidentiel,
  - le sous-secteur **NVs2** : correspondant aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs existants sur le territoire,
  - le sous-secteur **NVs3** : correspondant à des espaces où sont aménagées des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
  - le sous-secteur **NVs4** : correspondant à des propriétés, souvent à caractère patrimonial, qui sont destinées à accueillir principalement des activités liées au tourisme, au tourisme d'affaire, aux loisirs, à la culture,
  - le sous-secteur **NVs5** : correspondant à des propriétés dont la vocation principale est d'accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités médicales ou paramédicales,
  - le sous-secteur **NVs6** : correspondant à de petits sites d'activités économiques.

Les termes utilisés dans le règlement identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition réglementaire figurant dans la partie 1 du règlement : "définitions et dispositions communes".

Il convient de s'y référer pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et d'en faire une juste application.



## CHAPITRE 1 - LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la destination des constructions, au chapitre 1 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, l'usage des sols et la destination des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 1.1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

### 1.2 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumis à conditions

Dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la circulation des engins agricoles, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :

#### 1.2.1 - Dans toute la zone NV

1. **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière**, ainsi que celles qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
2. **les travaux d'adaptation et de réfection** des constructions existantes\* à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination, sous réserve du 3 ci-après ;
3. **le changement de destination\*** des constructions existantes\* identifiées aux plans de zonage, dès lors que :
  - la future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec la localisation et l'environnement du lieu dans lequel elle se situe,
  - les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et de l'esthétique de la construction.
4. **les abris pour animaux**, hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que leur emprise au sol\* est limitée à 20 m<sup>2</sup> par terrain existant à la date d'approbation du PLUi. Ces abris sont fermés au maximum sur trois côtés ;
5. **la réalisation de pontons** directement liés et nécessaires à des activités économiques ;
6. **les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif** ou à des services publics suivants :
  - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
  - les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de services urbains\* ;

Accusé de réception en préfecture  
078-200059889-20260205-CC260205-20-1-DE  
Date de télétransmission : 06/02/2026  
Date de réception préfecture : 06/02/2026



- les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ;
- les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics, à condition que :
  - leur emprise au sol\* soit au plus égale à 30 m<sup>2</sup>, pour les constructions nouvelles,
  - l'extension\* des constructions existantes\* représente au plus 20 % de l'emprise au sol\* existante à la date d'approbation du PLUi.
  - la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

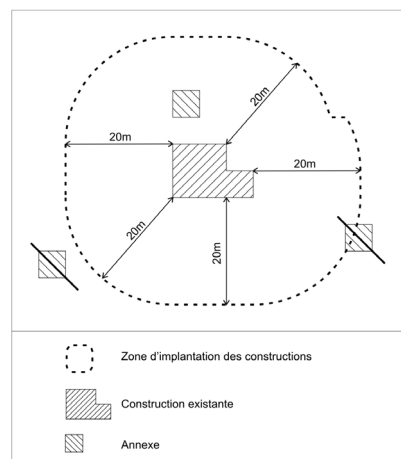
**7. Pour les constructions à destination d'habitation existantes\*** à la date d'approbation du PLUi :

**Délimitation de la zone d'implantation des constructions**

La zone d'implantation des extensions\* des constructions et des constructions annexes\* correspond à la surface comprise :

- entre tout point de la construction ou partie de construction principale existante\*, à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi ;
- et la ligne composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 mètres.

La distance entre ces points est mesurée horizontalement à compter du nu général des façades à partir desquelles se développe la zone d'implantation.



**Dans la zone d'implantation sont admises :**

- l'extension\* des constructions principales\*. L'emprise au sol\* de l'extension\* est au plus égale soit à 20 m<sup>2</sup>, soit à 20 % de celle de la construction existante\* à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. En outre, l'emprise au sol\* totale de la construction, y compris l'extension\*, est limitée à 200 m<sup>2</sup> ;
- la construction d'annexes\* nouvelles, à condition que leur emprise au sol\* cumulée sur le terrain\* soit au plus égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- la réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts.

S'agissant des piscines non couvertes et des courts de tennis, ils peuvent, pour tout ou partie, être situés en dehors de la zone d'implantation, dès lors que leur superficie cumulée, par terrain\*, est au plus égale à 220 m<sup>2</sup> et que leur conception et leur localisation permettent leur insertion dans le paysage.

8. **les affouillements ou exhaussements des sols**, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires :

- à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admises par le règlement,
- à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature,
- la valorisation des déchets par enfouissement (article L. 541-32 du code de l'environnement),
- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides.

9. **l'aménagement d'aires de stationnement en surface, dès lors :**

- que le traitement de ces aires conserve une perméabilité des sols et que sa conception et sa localisation permettent son insertion dans le paysage,
- et
- qu'il est nécessaire :
  - soit à l'accueil du public lié à des activités de loisirs ou sportives,
  - soit à des activités situées dans une zone urbaine à proximité,
  - soit aux besoins liés à de nouveaux modes de mobilité,
  - soit à des constructions ou usages des sols autorisés par le présent règlement.

**1.2.2 - Dans le secteur NVc**

Sous condition d'un retour à une vocation agricole et/ou naturelle du secteur après exploitation, sont en outre admis :

- les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liée à l'exploitation des carrières, y compris les infrastructures et équipements nécessaires au transport des matériaux ;
- les ouvrages, installations et travaux nécessaires à la remise en état des sites des carrières ;
- les exhaussements et affouillements des sols directement liés à l'exploitation des carrières ;
- le stockage, le tri, le transit, le traitement et la valorisation des déchets inertes, de matériaux et terres polluées ;
- les constructions connexes ou accessoires à l'exploitation des carrières.

**Dans le sous-secteur NVc1a**, sont également admis les constructions, les installations, les travaux et aménagements directement liés à l'exploitation d'une carrière, même dans la bande des 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 hectares, dès lors qu'est prévu un retour à l'état naturel des lieux.

**1.2.3 - Dans le secteur NVj**

Les abris de jardin nécessaires aux jardins partagés, à condition que l'emprise au sol de chacun d'eux soit de 6 m<sup>2</sup> au plus ;

Les constructions nécessaires au stockage, au dépôt de matériel et outillage commun, dans les jardins partagés, à condition que leur *emprise au sol\** soit de 20 m<sup>2</sup> au plus.

### 1.2.4 - Dans le secteur NVs

#### 1. Dans le sous-secteur NVs1

Les nouvelles constructions quelle que soit leur destination, à raison d'une construction principale\* par terrain\* non bâti existant à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol\* de l'ensemble des constructions implantées sur un même terrain\* (construction nouvelle, existante et extension\*), quelle que soit leur destination, est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

La construction d'annexes\* nouvelles, à condition que leur emprise au sol\* cumulée sur le terrain\* soit au plus égale à 20 m<sup>2</sup> ;

La réalisation de piscines non couvertes et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au plus égale à 1,80 mètre, ainsi que l'aménagement de courts de tennis non couverts dès lors que leur superficie cumulée, par terrain\*, est au plus égale à 220 m<sup>2</sup> et que leur conception et leur localisation permettent leur insertion dans le paysage.

#### 2. Dans le sous-secteur NVs2

L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, dans le respect des règles spécifiques qui sont applicables pour de tels aménagements et notamment les articles R. 111-31 à R. 111-50 du code de l'urbanisme.

#### 3. Dans le sous-secteur NVs3

L'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux d'initiative publique ou privée, destinés à l'habitat des gens du voyage.

#### 4. Dans le sous-secteur NVs4

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de tourisme, de loisirs, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de bureau.

#### 5. Dans le sous-secteur NVs5

Les constructions et installations destinées à des établissements de santé ainsi que celles dont la destination est nécessaire à leur bon fonctionnement telles que la restauration, l'hébergement.

#### 6. Dans le sous-secteur NVs6

Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt, de bureau d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce de détail dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente et d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

## CHAPITRE 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la volumétrie et de l'implantation des constructions, aux chapitres 2 et 3 de la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la volumétrie et l'implantation des constructions peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

## 2.1 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### 2.1.1 - Règle générale à l'exception des secteurs NVc et NVs

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

### 2.1.2 - Règle applicable à l'extension\* d'une construction existante\* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes\*

L'extension\* et les annexes\* d'une construction principale existante\* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.1.6), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnancement des constructions aux abords des voies.

### 2.1.3 - Dans le secteur NVc

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

### 2.1.4 - Dans le secteur NVs

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant dans le sous-secteur, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnancement des constructions aux abords des voies.

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

## 2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 2.2.1 - Dans toute la zone NV à l'exception des secteurs NVc et NVs

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain\* et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage. En outre, le choix d'implantation prend en compte les aménagements nécessaires aux manoeuvres des engins agricoles ainsi que les distances de sécurité engendrées par le stockage de produits dangereux.

### 2.2.2 - Règle applicable à l'extension\* d'une construction existante\* à destination d'habitation et à la réalisation de ses annexes\*

L'extension\* et les annexes\* d'une construction principale existante\* à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation définie ci-avant (paragraphe 1.2.1.6), en respectant une cohérence d'ensemble avec le bâti existant.

### 2.2.3 - Dans le secteur NVc

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

### 2.2.4 - Dans le secteur NVs

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en respectant l'organisation du bâti existant dans le secteur et en tenant compte de l'implantation et de la volumétrie des constructions voisines, de manière à s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti environnant.

## 2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 2.3.1 - Règle générale à l'exception des secteurs NVc et NVs

Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble.

### 2.3.2 - Dans le secteur NVc

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

### 2.3.3 - Dans le secteur NVs

La distance\* minimale entre constructions ou parties de constructions non contiguës\* implantées sur le même terrain\* est au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4 \text{ m}$ ).

La distance\* entre une annexe\* et une autre construction n'est pas réglementée.

## 2.4 - L'emprise au sol des constructions

### 2.4.1 - Règle générale

La localisation de l'emprise au sol\* des constructions prend en compte la topographie du terrain\* et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, identifiés ou non au plan de zonage.

En outre, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ainsi que pour l'extension\* des constructions existantes à destination d'habitation, leur emprise au sol maximale est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

### 2.4.2 - Dans le secteur NVc

Le coefficient d'emprise au sol\* est limité à 20%.

Dans les **sous-secteurs NVc1 et NVc1a**, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

### 2.4.3 - Dans le secteur NVj

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

### 2.4.4 - Dans le secteur NVs

Dans le sous-secteur **NVs1**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée au chapitre 1 du présent règlement.

Dans le sous-secteur **NVs2**, l'emprise au sol maximale des constructions, non compris les surfaces occupées par les habitations légères de loisir, est limitée à 10% de la superficie du terrain. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à 10%, une extension\* de 10 % de cette emprise est admise.

Dans le sous-secteur **NVs3**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

Dans les sous-secteurs **NVs4 et NVs5**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain ou partie de terrain située dans le sous-secteur. Toutefois, dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est supérieure à 20%, une extension\* de 10 % de cette emprise est admise.

Dans le sous-secteur **NVs6**, l'emprise au sol maximale des constructions, est limitée à 20% de la superficie du terrain.

## 2.5 - La hauteur maximale des constructions

### 2.5.1 - Règle générale

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics et urbains\* peut être supérieure aux normes visées ci-dessous, dès lors que leur nature ainsi que des contraintes techniques ou fonctionnelles, nécessitent une hauteur plus importante.

**Pour les constructions à destination d'habitation existantes\*** à la date d'approbation du PLUi, la hauteur de façade\* maximale et la hauteur totale\* sont au plus égales à celles de la construction existante.

**Pour les constructions annexes\* et les abris pour animaux :** la hauteur totale\* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

### 2.5.2 - Dans la zone NV, à l'exception de ses secteurs

La hauteur de façade\* maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 10 mètres.

### 2.5.3 - Dans le secteur NVc

La hauteur totale\* des constructions est limitée à 20 mètres.

**Dans les sous-secteurs NVc1 et NVc1a**, la hauteur totale\* des constructions est limitée à 12 mètres.

Toutefois, une hauteur plus importante est admise pour les ouvrages et installations directement liés à l'exploitation des carrières dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités techniques ou fonctionnelles.

### 2.5.4 - Dans le secteur NVj

la hauteur totale\* des constructions est limitée à 3,50 mètres.

### 2.5.5 - Dans le secteur NVs

Dans les sous-secteurs **NVs1, NVs2 et NVs6** :

- pour les extensions\*, la hauteur de façade\* maximale et la hauteur totale\* sont au plus égales à celles de la construction existante,
- pour les constructions nouvelles :
  - la hauteur de façade\* maximale des constructions est limitée à 5 mètres.
  - la hauteur totale\* des constructions est limitée à 7 mètres.
- pour les annexes et les abris pour animaux, la hauteur maximale est celle prévue au paragraphe 2.5.1.

Dans le sous-secteur **NVs3** :

- la hauteur totale\* des constructions est limitée à 4,50 mètres.

Dans le sous-secteur **NVs4** :

- la hauteur de façade\* maximale et la hauteur totale\* sont au plus égales à celles de la construction existante\*. En cas de plusieurs constructions de hauteur différente, l'extension\* ou la construction nouvelle s'inscrit dans un épannelage harmonieux de l'ensemble des constructions implantées sur le terrain.
- les installations et aménagements liés à une activité de loisirs ne sont pas soumis à cette disposition dès lors que leur nature impose des hauteurs plus importantes.

Dans le sous-secteur **NVs5** :

- pour les extensions\*, la hauteur de façade\* maximale et la hauteur totale\* sont au plus égales à celles de la construction existante\*,
- pour les constructions nouvelles : la hauteur totale\* maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

## CHAPITRE 3 - LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité paysagère et environnementale, au chapitre 3 de la partie 1 du règlement auquel il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, le traitement paysager et végétal des espaces peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 3.1 - Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

### 3.2 - Règle applicable dans les secteurs

#### 3.2.1 - Dans les sous-secteurs NVs4 et NVs5

Outre l'application des dispositions figurant ci-dessus, tout projet d'aménagement ou de construction est conçu dans la perspective de préserver les caractéristiques de la composition paysagère du secteur ou de créer une composition paysagère pour favoriser une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

#### 3.2.2 - Dans le secteur NVc et les sous-secteurs NVc1 et NVc1a

Les dispositions figurant à la section 3.1 ne sont pas applicables.

### 3.3 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique

Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés et de la bande de 50 mètres.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces espaces et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 3.



## CHAPITRE 4 - LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

### Rappels :

*Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent chapitre, s'imposent de façon complémentaire ou éventuellement substitutive les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage dont les effets réglementaires sont essentiellement prévus, s'agissant de la qualité urbaine, architecturale et environnementale, aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement auxquels il convient de se référer.*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la qualité urbaine, architecturale et environnementale peut faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 4.1 - L'insertion du projet dans son environnement

Cette zone regroupe les espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel.

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation, leur aspect extérieur, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

Les principes généraux de l'insertion du projet dans son environnement figurent au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

### 4.2 - L'aspect extérieur et qualité architecturale de la construction

#### 4.2.1 - Pour les constructions à destination agricole ou forestière

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion dans son environnement, en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

L'extension\* des constructions existantes est conçue pour répondre au besoin fonctionnel lié à l'affectation de la construction, mais également pour obtenir une cohérence générale de l'ensemble bâti.

La conception du projet intègre le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

Le choix des couleurs est effectué au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonie des couleurs à l'échelle de la construction est respectée.

#### 4.2.2 - Pour les extensions des constructions existantes

Les extensions\* des constructions existantes à destination autre qu'agricole et forestière ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion dans leur environnement :

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnancement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et/ ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable.

#### 4.2.3 - Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales de la construction existante :

- en prenant en compte la composition des ouvertures dans les façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

#### 4.2.4 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à s'inscrire dans le site au regard de ses caractéristiques.

### 4.3 - Règle applicable dans les secteurs

#### 4.3.1 - Dans le secteur NVc

Les dispositions de la section 4.1 ne sont pas applicables.

#### 4.3.2 - Dans les sous-secteurs NVs1, NVs4, NVs5 et NVs6

Outre l'application de la règle générale, certains sous-secteurs du secteur NVs font l'objet de dispositions spécifiques.

- **Dans le sous-secteur NVs1**

Les constructions nouvelles sont conçues dans l'objectif de se fondre dans le cadre morphologique du secteur. Il s'agit en particulier de :

- rechercher une implantation de la construction qui s'inscrive dans l'organisation urbaine du secteur ;
- adopter les volumétries des constructions avoisinantes ;
- utiliser des matériaux qui par leur aspect et leur mise en œuvre s'harmonisent avec ceux des constructions avoisinantes, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine.

- **Dans les sous-secteurs NVs4 et NVs5**

Tout projet de construction nouvelle est conçu dans la perspective

- de préserver les caractéristiques de l'ordonnancement des constructions sur le secteur ;
- d'adapter la volumétrie de la construction à celle des constructions existante ;
- de rechercher une harmonie de matériaux et de couleurs, sans faire obstacle à une architecture contemporaine.

## 4.4 - Le traitement des clôtures

### 4.4.1 - Dans la zone NV, à l'exception du secteur NVc

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels. À ce titre, les clôtures sont végétales, c'est-à-dire la plantation d'une haie composée d'essences locales, éventuellement doublée de lisses ou d'un grillage. Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

Dans le cas où des haies préexistent elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste, non identifié aux plans de zonage, il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

### 4.4.2 - Dans le secteur NVc

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une clôture herbacée.

## 4.5 - Les prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale

Les constructions, éléments ou ensembles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité urbaine et architecturale sont délimités ou localisés au plan de zonage. Il s'agit des édifices et des éléments du patrimoine urbain et rural, des continuités bâties, des ensembles bâtis, ainsi que des ensembles cohérents.

Les prescriptions spécifiques applicables à ces constructions, ensembles et éléments figurent dans la partie 1 du règlement au chapitre 4.

## CHAPITRE 5 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

### Rappel :

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, la desserte par les voies, l'aménagement des emprises publiques et les modalités de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. documents III du PLUi).*

### 5.1 - Voies et accès

Les dispositions réglementaires relatives aux voies et aux accès se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

### 5.2 - Stationnement

#### 5.2.1 - Dispositions relatives au stationnement

Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

#### 5.2.2 - Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5).

Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement.

La conception et la localisation des aires de stationnement en surface permettent leur insertion dans le paysage. Leur traitement assure une perméabilité des sols.



## CHAPITRE 6 - LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

### *Rappel :*

*Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, tels qu'ils sont délimités aux plans de zonage, les équipements et les réseaux peuvent faire l'objet de prescriptions complémentaires ou éventuellement différentes aux dispositions du présent règlement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles (cf. document 3 du PLUi).*

### 6.1 - Desserte par les réseaux

Les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux se situent au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer.

Toutefois, tout branchement doit être lié et nécessaire à une construction ou à un usage du sol admis par le règlement de zone.

### 6.2 - Collecte des déchets

Les dispositions réglementaires relatives à la collecte des déchets se situent au chapitre 6 de la partie I du règlement, auquel il convient de se référer.