



Commune du  
Département de  
Seine et Marne

# CHAMIGNY

# P.L.U

*Plan Local d'Urbanisme*

*Modification simplifiée n° 1*

## **PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES**

Vu pour être annexé à la  
délibération du :

approuvant la modification  
simplifiée n° 1

Cachet de la communauté  
d'agglomération  
Signature du Président



## 1 LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre le territoire communal.

## 2 LES DÉFINITIONS

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans les prescriptions réglementaires de zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile quel que soit le nombre de propriétés desservies et en état de viabilité :
  - comprenant une chaussée revêtue
  - comprenant l'éclairage collectif si la voie fait plus de 30 m
- Est dénommé « emprise publique », un espace public ouvert à la circulation publique et qui n'est pas une voie (aire de stationnement, liaison piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.).
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouverts à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.) doivent respecter les règles de l'article 7 de la zone concernée.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
  - transparente
  - dont la surface excède 0,2 m<sup>2</sup>,
  - qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- La hauteur est mesurée :
  - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...),
  - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas au choix, 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 25% de l'emprise au sol pré-existante
- sont considérées comme des annexes :
  - les édifices non habitables et de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

- une piscine non ouverte au public, couverte ou non,

### 3 LES MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliore le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les espaces non imperméabilisés sont ceux qui restent en terre à découvert, éventuellement végétalisés ou plantés. Ne sont pas admis dans ces espaces
  - les matériaux imperméables, même posés de manière épars
  - les matériaux drainants
  - les stabilisations du sol
  - Les revêtements ajourés du type lattes de bois, dalles over green,
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non allégée du plan local d'urbanisme.
- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou la construction considérée.
- La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant.
- Sont considérés comme « existants », les constructions, aménagements, voies, passages, plantations... existants de fait, ou ayant fait l'objet d'une autorisation valide à la date d'approbation de la présente révision.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

### UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements suivants et les constructions qui y sont liées le cas échéant :

- terrains de camping,
- aires de sports ou de loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée

### UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>

Les constructions et aménagements d'occupation du sol existants mais non autorisés à l'article UA1 à condition qu'ils se limitent à des travaux sur l'existant, des extensions ou des annexes et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant

### UA3 - VOIES ET ACCÈS

#### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie
- Les annexes.

#### DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être situés sur un terrain qui a un accès direct :

- soit à une voie,

- soit à un espace commun,
- dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

### CARACTÉRISTIQUES DES VOIES A CRÉER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 4 m
- le long des chaussées, un espace séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 coté,
- les voies et liaisons piétonne de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- les voies de plus de 30 m et qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules léger et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

## UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont constructibles que s'ils sont desservis :

- en eau potable par le réseau public
- en électricité,
- par l'assainissement collectif

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### EAUX USÉES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel  
Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Le rejet dans l'émissaire des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de voie ou d'emprise publique, soit en retrait d'au moins 1 m

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies

### UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales qui se desservent sur un espace commun doivent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m

Les constructions principales peuvent s'implanter

- soit en limite, soit en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies
- en retrait des autres limites séparatives

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins

5 m. Toutefois

- les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.
- les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être en retrait d'au moins 1 m.

Dans ces cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

### UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par la construction existante.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être en retrait d'au moins 1 m des autres constructions.

### UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions d'une construction existante ne peut excéder 25% de l'emprise au sol pré-existante, et ne peut excéder 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les annexes d'une construction existante ne peuvent excéder 25% de l'emprise au sol pré-existante, et ne peuvent excéder 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété. L'emprise au sol des abris de jardin non maçonnés ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

### UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7.m à l'égout du toit ou acrotère,
- 13 m au faîtage,

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

#### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

### UA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### GÉNÉRALITÉ

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerces
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
  - les équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
  - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
5. Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

### TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre des toitures à 2 pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles couleur rouge brun vieilli
- soit de verrières plates (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

### FAÇADES ET PIGNON

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

### CLÔTURES

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'un grillage ou d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être soit enduits en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,20 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

### LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## UA12 - STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

### RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

Pour les logements de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 0,75 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves

### RATIOS MINIMAUX AUX STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions comprenant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction principale à usage de logement, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces stationnements doivent se desservir sur un espace commun interne à l'opération.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place

supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

Toutefois sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- les commerces,
- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.

### UA13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées

A moins de 5 mètres d'une limite séparative avec des zones Agricole ou Naturelle, le terrain doit être perméable et planté sauf sous l'emprise des constructions.

#### DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans les espaces boisés classés, les coupes claires sont interdites.

Les coupes et abattages doivent être conduits de manière à ce que subsiste toujours une densité au moins égale à 1 arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

### UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et des équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

### UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements suivants et les constructions qui y sont liées le cas échéant, :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée

### UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>

Les constructions et aménagements d'occupation du sol existants mais non autorisés à l'article UA1 à condition qu'ils se limitent à des travaux sur l'existant, des extensions ou des annexes et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant

### UB3 - VOIES ET ACCÈS

#### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie
- Les annexes.

#### DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être situés sur un terrain qui a un accès direct :

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- soit à une voie,
- soit à un espace commun,

dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

### CARACTÉRISTIQUES DES VOIES A CRÉER

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 4 m
- le long des chaussées, un espace séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 coté,
- les voies et liaisons piétonne de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- les voies de plus de 30 m et qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules léger et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

## UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont constructibles que s'ils sont desservis :

- en eau potable par le réseau public
- en électricité,
- par l'assainissement collectif

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### EAUX USÉES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel  
Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Le rejet dans l'émissaire des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

### POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 30 m de la voie.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies

### UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales qui se desservent sur un espace commun doivent s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1 m

les constructions principales peuvent s'implanter

- soit en limite, soit en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies
- en retrait des autres limites séparatives

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 5 m.

Toutefois

- les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.
- les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être en retrait d'au moins 1 mètre.

Dans ces cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

### UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 4 m.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être en retrait d'au moins 1 mètre des autres constructions.

### UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

L'emprise au sol des constructions hors piscine et terrasses ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol de chaque bâtiment ou ensemble de bâtiment en continuité ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions d'une construction existante ne peut excéder 25% de l'emprise au sol pré-existante, et ne peut excéder 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 13 m au faîtage,
- 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Au-delà d'une bande de 30m depuis la voie, les constructions ne peuvent excéder 3,5m de hauteur totale.

Toutefois les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

### UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### GÉNÉRALITÉ

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie

des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerces
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
  - les équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
  - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
5. Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

### TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre des toitures à 2 pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles couleur rouge brun vieilli
- soit de verrières plates (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

### FAÇADES ET PIGNON

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

### CLÔTURES

La clôture sur rue doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie.

## UB12 - STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

### RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

Pour les logements de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 0,75 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de

plancher. Pour les établissements scolaires : une place pour huit à

douze élèves

### RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions comprenant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction principale à usage de logement, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces stationnements doivent se desservir sur un espace commun interne à l'opération.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

Toutefois sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- les commerces,
- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.

## UB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées

Dans la partie de terrain au-delà de la bande de 30 m depuis la voie le terrain doit rester entièrement perméable sauf sous l'emprise des constructions

Il est imposé 50 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

### UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### ZONE UC

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

#### UC1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- artisanat
- entrepôt,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements suivants et les constructions qui y sont liées le cas échéant :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée

#### UC2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol qui ne sont pas interdites ne sont admises que par changements de destination des constructions existantes.

Toutefois, les annexes de constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles soient non maçonnées et n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup>

La reconstruction à l'identique est admise à condition que toutes les dispositions soient prises pour prendre en compte les risques d'instabilité du terrain liés au sous-sol argileux en pente.

#### UC3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions supportant un changement de destination doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont suffisantes pour le projet.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### UC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions supportant un changement de destination ne sont autorisées que si elles sont desservies par des réseaux dont les caractéristiques doivent être suffisantes pour le projet.

### UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les abris de jardin non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies.  
Les techniques de constructions utilisées devront tenir compte de la spécificité du sol.

### UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les annexes doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.  
La création d'une baie dans la construction principale ou dans une annexe doit respecter un retrait qu'au moins 5 m.  
Les techniques de constructions utilisées devront tenir compte de la spécificité du sol.

### UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

### UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 5% de l'emprise au sol pré-existante, et ne peut excéder 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m.

### UC11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### CLÔTURES

La clôture sur rue doit être constituée d'une haie éventuellement doublée d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques.

### UC12 - STATIONNEMENT



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

### UC13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées

Il est imposé 50 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou

plantation). Le couvert boisé doit être conservé.

Le défrichage est interdit sauf dans un périmètre de 5 m autour de la construction principale. Les coupes et abattages sont autorisés à condition que les parties enterrées ne soient pas dessouchées.

### UC15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que

- dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée
- dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble.

### UE1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

Les constructions et occupations qui ne figurent pas à l'article UE2:

Les aménagements et leurs constructions qui y sont liées le cas échéant, suivants :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Toutes les constructions, les exhaussements et les affouillements à l'exception de ceux satisfaisant les dispositions de l'article UE13.

### UE2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et occupations suivantes :

- l'habitat à conditions cumulativement :
  - qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
  - qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'ils soient pour usage sanitaire, hospitalier ou éducatif.

## UE3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent avoir un accès répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,

Les terrains se desservant directement sur la RD 603 ne sont pas constructibles

## UE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements ne sont autorisés que s'ils sont desservis :

- en eau potable par le réseau public
- en électricité,
- par l'assainissement collectif

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### L'EAU POTABLE ET EAUX USÉES

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires hospitaliers incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol et du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Le rejet dans l'émissaire des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

### POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 10 m de la RD 603

### UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 5m.

### UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 m.

### UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

### UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder

- 17 m au faîtage
- 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale se calcule par rapport au niveau du sol avant travaux.

Lorsqu'une construction, de par son emprise, s'implante sur des niveaux de sols variant de plus d'une mètre :

- La hauteur maximale est limitée à 12 m à l'égout du toit ou de l'acrotère et à 17 m au faîtage là où le niveau est le plus élevé.
- La hauteur maximale aux autres points peut être étendue de manière à atteindre

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

le niveau de la partie la plus haute du bâtiment, sans pour autant excéder 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 20 m au faîtage.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les antennes et mâts nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux télécommunications.

### UE11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Les constructions et les extensions des constructions existantes doivent avoir une volumétrie et un aspect

- Soit s'harmonisant avec les bâtiments existants.
- Soit contemporain
- Soit justifié par une réduction des gaz à effets de serre

#### CLÔTURES

La clôture sur la RD 603 doit conserver le mur existant.

Les autres clôtures doivent être constituées au choix :

- d'un mur ou d'un muret
- d'une haie éventuellement doublé d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques.

### UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

### UE13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les aires de stationnement collectives doivent intégrer des plantations.

#### LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Aucune imperméabilisation n'est autorisée autres que les voies de desserte interne des établissements.

Les bassins de rétention des eaux doivent être perméables, avec des rives n'excédant pas 20% de pente et accompagnée sur au moins 50% de leur périphérie d'une végétation hydrophile et gérée en espaces naturels ripariens.

### UE15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

#### DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les changements de destination et les extensions d'une construction

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

existante à usage d'habitation, d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement et de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### AU1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements suivants et les constructions qui y sont liées le cas échéant :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée

### AU2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol non interdites ne sont admises qu'au sein d'opération d'ensemble compatibles avec les échéanciers et la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>

### AU3 - VOIES ET ACCÈS

#### POUR LES AMÉNAGEMENTS

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies à créer desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 4 m
- le long des chaussées, un espace séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 côté,
- les voies et liaisons piétonne de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

- les voies de plus de 30 m et qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules léger et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

### DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être situés sur un terrain qui a un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes ne sont autorisées que s'ils sont desservis :

- en eau potable par le réseau public
- en électricité,
- par l'assainissement collectif

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### EAUX USÉES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel. Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Le rejet dans l'émissaire des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

### POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 30 m de la voie.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies

### AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales peuvent s'implanter

- soit en limite, soit en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies
- en retrait des autres limites séparatives

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 5 m.

Toutefois

- les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m.
- les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être en retrait d'au moins 1 mètre.

Dans ces cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

### AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 4 m.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être en retrait d'au moins 1 mètre des autres constructions.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

### AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions hors piscine et terrasses ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol de chaque bâtiment ou ensemble de bâtiment en continuité ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 13 m au faîtage,
- 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Au-delà d'une bande de 30m depuis la voie, les constructions ne peuvent excéder 3,5m de hauteur totale.

Toutefois les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

### AU11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
  - les équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
  - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
4. Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

**TOITURES**

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre des toitures à 2 pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles couleur rouge brun vieilli
- soit de verrières plates (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

**FAÇADES ET PIGNONS**

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

**CLÔTURES**

La clôture sur rue doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie.

**AU12 - STATIONNEMENT****DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

**RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS**

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- pour les logements de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 0,75 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les bureaux, artisanat : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VOITURES**

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions comprenant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction principale à usage de logement, il doit être créé sur espace collectif au moins un emplacement par 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces stationnements doivent se desservir sur un espace commun interne à l'opération.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

### AU13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées

Dans la partie de terrain au-delà de la bande de 30 m depuis la voie le terrain doit rester entièrement perméable sauf sous l'emprise des constructions

Il est imposé 50 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

#### DANS LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

Les aires de stationnement collectif doivent intégrer des plantations et de

l'éclairage. Il doit être planté sur les espaces collectifs, des arbres à haute tige.

### AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation de bureau, d'hôtel et des équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

### AU16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

## ZONE AUX

### AUX1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article NAX1 et notamment :

- les installations classées SEVESO "seuil haut",
- les commerces qui ne sont pas liés à une activité de production sur le terrain.

### AUX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol non interdites ne sont admises qu'au sein d'opération d'ensemble compatibles avec les échéanciers et la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas fondés sur l'hébergement.
- Les habitations si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient intégrées dans un bâtiment d'activité
- Les annexes et installations des constructions autorisées dans la zone.

#### DANS LE SECTEUR SOUMIS À DES NUISANCES SONORES,

Les constructions à édifier à usage d'habitation, ou destinées à recevoir du public devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

### AUX3 - VOIES ET ACCÈS

#### DESSERTE GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION

Les voies nouvelles destinées à desservir des constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Disposer d'une chaussée permettant, sur tout le linéaire le croisement de deux poids lourds
- Disposer d'un espace matérialisé pour la circulation des piétons
- Les voies en impasse doivent être aménagées pour que les véhicules y compris les poids lourds, puissent faire demi-tour sans marche arrière
- Comprendre un dispositif de récupération des eaux pluviales de la voie, distinct de celui des eaux usées
- Comprendre un dispositif de récupération des hydrocarbures
- Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés

#### ACCÈS DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée

- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

## AUX4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### DESSERTE DE L'OPÉRATION

#### RÉSEAU D'EAU POTABLE

L'opération d'ensemble doit être desservie par un réseau d'eau potable de caractéristiques suffisantes pour assurer son alimentation.

#### ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

L'opération d'ensemble doit être desservie par un système d'assainissement des eaux usées domestiques comprenant un système d'épuration collectif privé ou public, localisé dans l'opération d'ensemble.

##### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement devront être régulées et épurées des principaux polluants et notamment des hydrocarbures avant le rejet au milieu naturel avec un débit compatible avec ce dernier.

Les ouvrages destinés à collecter les eaux de ruissellement devront être paysagés conformément à l'article AUX13.

### DESSERTE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit satisfaire les conditions suivantes :

#### RÉSEAU D'EAU POTABLE

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau collectif, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

#### ASSAINISSEMENT

Le raccordement du terrain au réseau collectif d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

##### Eaux usées

Toutes les constructions rejetant des eaux usées devront être raccordées à un réseau interne à l'opération d'ensemble collectant les eaux usées et les dirigeant vers le système d'épuration de ladite opération.

##### Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau ou dans l'émissaire naturel devra se faire avec un débit et une qualité compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux de ruissellement provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

### AUX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un recul d'au moins 40 m de l'axe de la bretelle de l'autoroute A4.

#### PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES :

- Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain, c'est à dire soit en limite, soit en retrait.
- Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un recul au moins égale à 10 m.

### AUX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m.

Toutefois les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m en limite avec une propriété qui n'est pas en zone AUX.

### AUX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 m.

### AUX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs liés à la desserte réseau.

### AUX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 16 m à compter du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise du bâtiment considérée.

Toutefois les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

**AUX11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux en bon état et correctement assemblés.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume ).

**CLÔTURES**

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur ou muret maçonné enduit
- de grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné enduit et éventuellement doublés de haies

Les murs et murets doivent être enduits, aspect taloché ou gratté. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

**LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION**

Doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les citernes et cuves,
- les aires de dépôts ou de stockage aérien,
- les aires de manœuvre des poids lourds.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

**AUX12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

**AUX13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE****PLANTATIONS DE L'ESPACE COLLECTIF LONGEANT LA BRETELLE DE L'AUTOROUTE A4**

La marge de recul par rapport à la bretelle de l'A4 telle qu'énoncée à l'article 1NAX6 devra être réservée à la réalisation des ouvrages techniques nécessaires à la gestion de l'eau accompagnés de plantations dans le cadre du traitement paysager.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU

### PLANTATIONS DES ESPACES COLLECTIFS DE L'OPÉRATION D'ENSEMBLE

Les bassins de rétention des eaux de ruissellement devront être paysagers.

L'opération d'ensemble devra être rythmée par des bandes paysagères intégrant des ouvrages de récupération des eaux de ruissellement, approximativement perpendiculaires à l'autoroute A4 et entre lesquelles s'implanteront les constructions.

### PLANTATION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent intégrer des plantations :

- un arbre de haute tige pour 4 emplacements au minimum
- des haies en pourtour

Il doit être réalisé des espaces plantés et/ou paysagers sur au moins 10 % de la superficie de la propriété.

Ne peuvent être inclus dans ces espaces les aires de stationnements où les espaces accessibles aux véhicules (type ever green).

### AUX5 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation de bureau, d'hôtel et des équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

### AUX16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

### DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du décret du 13 juillet 1994 instaurant la servitude de plan des surfaces submersibles annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article A2

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Sont interdits les exhaussements et affouillements, quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés dans ce secteur, sauf s'ils concourent au maintien ou à la restauration d'un milieu humide.

### A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et les aménagements agricoles à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans le terrain.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère.

### DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les équipements publics à condition qu'une étude hydraulique détermine l'impact et les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

Les constructions et aménagements à condition qu'ils soient en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

### LES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- hébergement hôtelier (dont les salles à louer) pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel
- élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

De plus, à moins de 50 m de la lisière d'un bois, seuls sont admis et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à un corridor écologique:

- les bâtiments agricoles ou forestiers n'accueillant pas de personne
- les extensions et les annexes des logements agricoles existants
- les extensions et les annexes des habitations existantes,

### A3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

### A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité ne sont autorisés que s'ils sont desservis :

- en eau potable
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

#### RÉSEAU D'EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense

#### LES EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

#### RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire avec un débit maximal de 1l/s/ha

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

### RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

## A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 10 m.

Toutefois, lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.

Cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.

Toutefois, les constructions autres qu'agricoles doivent respecter un retrait d'au moins :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A4.
- 75 m de l'axe de la RD 603.

## A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives.

Les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit à 2 m des limites.

## A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

### A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

#### POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% / y compris des piscines et des terrasses.

De plus les annexes ne peuvent excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

#### DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

toute nouvelle emprise au sol pour de l'habitat est interdite.

### A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### POUR LES ANTENNES, PYLÔNES ET MÂTS

Il n'est pas fixé de règle.

#### POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

les extensions ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment existant. Les annexes ne peuvent excéder 3,0 m de hauteur.

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 15 m.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 10 m.

Toutefois, les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent.

### A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les aménagements et les extensions de construction existante, ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

Les toitures doivent être de couleur rouge

tuile. Les murs doivent être

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

- soit enduits, en totalité ou en jointoiement de pierres.
- soit être de couleur :
  - Gris soutenu,
  - Marron,
  - Vert foncé.

### CLÔTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Sauf en limite avec la voie ferrée, les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

### BÂTIMENTS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux sur ces bâtiments doivent conserver l'aspect et la volumétrie actuel du bâtiment sauf à rendre au bâtiment un aspect originel ou supprimer un anachronisme.

Les ornements existantes traditionnelles, maçonneries ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

### DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DU PAYSAGE

Les travaux et les clôtures sont soumis à autorisation d'occupation du sol.

Les bâtiments sont soumis à permis de démolir. Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les modifications de l'aspect extérieur et les extensions des bâtiments doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

## A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

### LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les garages en sous-sols, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

### A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, d'une mare ou d'un plan d'eau, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

Les éléments constitutifs des mosaïques agricoles (haies, arbres isolés, bosquets ...) doivent être conservés.

#### DANS LE SECTEUR A RISQUE NATUREL (ARGILE )

Les défrichements sont interdits

Les dessouchages d'arbres ou d'arbustes sont interdits. Les coupes et abattages ne sont autorisés que si les souches sont laissées en terre.

#### DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés, en dehors d'un plan de gestion, que si :

- la coupe est une coupe sombre maintenant au moins un tiers des arbres de haute tige
- Les coupes et abattages laisse subsister une densité au moins égale à /1 arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.
- une bande de 50 m est maintenue boisée sans coupe ou abattage, en lisière du boisement.

Les milieux ouverts intraforestiers doivent être conservés.

### A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation de bureau, d'hôtel et des équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

## ZONE AZH

### DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du décret du 13 juillet 1994 instaurant la servitude de plan des surfaces submersibles annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

#### AZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

Sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

#### AZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide

#### AZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

#### AZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle

#### AZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

#### AZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

#### AZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

### AZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

### AZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

### AZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle

### AZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

### AZH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les déboisements ne sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique ou à la reconquête d'une zone humide.

### AZH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

### DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du décret du 13 juillet 1994 instaurant la servitude de plan des surfaces submersibles annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Sont spécifiquement interdits les exhaussements et affouillements, quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés dans ce secteur, sauf s'ils concourent au maintien ou à la restauration d'un milieu humide.

### N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement et qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole ou forestière dans le terrain.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- hébergement hôtelier (dont les salles à louer) pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel
- bureau

### DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les équipements publics à condition qu'une étude hydraulique détermine l'impact et les mesures compensatoire à mettre en œuvre

Les constructions et aménagements à condition qu'ils soient en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisés que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

De plus, à moins de 50 m de la lisière d'un bois, seuls sont admis et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à un corridor écologique, les extensions et les annexes des habitations existantes,

### LES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ils peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- hébergement hôtelier (dont les salles à louer) pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel
- élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs.

### N3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Les caractéristiques de cet accès doivent répondre à l'importance du projet.

### N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité ne sont

autorisés que s'ils sont desservis :

- en eau potable
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

#### RÉSEAU D'EAU POTABLE

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

#### LES EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif. Les eaux résiduelles agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

#### RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire avec un débit maximal de 1l/s/ha

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

### RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

## N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un retrait d'au moins 10 m des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau public,

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent observer un retrait

- d'au moins 2 m si la construction a moins de 5 m de hauteur
- d'au moins 10 m dans les autres cas

De plus, les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas liés aux infrastructures routières ni aux réseaux d'intérêt public, doivent être en retrait d'au moins 75 m de l'axe de la RD 603

## N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un retrait d'au moins 10 m du domaine public ferré, sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés à l'exploitation du service public ferroviaire

Les constructions doivent observer un retrait

- d'au moins 2 m si la construction a moins de 5 m de hauteur
- d'au moins 10 m dans les autres cas

## N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

## N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

### POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % y compris des piscines et des terrasses.

De plus les annexes ne peuvent excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

### DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Toute nouvelle emprise au sol pour de l'habitat est interdite.

## N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 12 m.

### POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'extension des constructions existantes est limitée à la hauteur du bâtiment

existant. La hauteur au faîtage des annexes ne doit pas excéder 3 m.

## N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Sauf en limite avec la voie ferrée, les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

## N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

## N13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau, d'une mare ou d'un plan d'eau, en eau ou non de manière permanente, toute imperméabilisation est interdite sauf pour la réalisation d'une plate-forme d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion l'eau ou au franchissement.

### DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés, en dehors d'un plan de gestion, que si :

- la coupe est une coupe sombre maintenant au moins un tiers des arbres de haute tige
- Les coupes et abattages laisse subsister une densité au moins égale à /1 arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup>.
- une bande de 50 m est maintenue boisée sans coupe ou abattage, en lisière du boisement.

Il ne s'agit pas d'espace boisé à créer. Aussi les aménagements donc les allées et voies sont autorisées à condition qu'ils n'induisent aucun défrichement.

Les milieux ouverts intraforestiers doivent être conservés.

### N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante, à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

### DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du décret du 13 juillet 1994 instaurant la servitude de plan des surfaces submersibles annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

### NA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NA2 ci-dessous et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- Le comblement des rus et autres zones humides.

Sont spécifiquement interdits les exhaussements et affouillements, quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés dans ce secteur.

### NA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les hébergements hôteliers à condition qu'ils soient à vocation touristique ainsi que les locaux qui en sont le complément

Les équipements collectifs et services publics compatibles avec une implantation en milieu naturel.

### DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les équipements publics à condition qu'une étude hydraulique détermine l'impact et les mesures compensatoire à mettre en œuvre.

Les constructions et aménagements à condition qu'ils soient en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

### NA3 - VOIES ET ACCÈS

Pour être constructible le terrain doit être desservi directement par une voie présentant des caractéristiques compatibles avec l'importance du projet

### NA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être desservies :

- en eau potable par le réseau public

- en électricité,  
avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### EAUX USÉES

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées à un réseau d'eaux usées raccordé soit à un réseau public s'il existe, soit à défaut, à un assainissement autonome.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées à un émissaire naturel

Le rejet dans l'émissaire des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

### POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine doivent être infiltrées dans la parcelle après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 10 m de la RD 80.

### NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un retrait d'au moins 10 m des limites séparatives

### NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

### NA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain

### DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

toute nouvelle emprise au sol pour de l'habitat est interdite.

### NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

la hauteur des construction ne peut excéder 12 m

### NA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux et les extensions d'une construction existante doivent :

- soit conserver l'aspect actuel du bâtiment,
- soit modifier l'aspect actuel du bâtiment pour lui rendre un aspect originel ou supprimer un anachronisme,
- soit être de facture contemporaine.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton.

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite. Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur similaire à celui existant
- soit d'un muret surmonté d'une grille à dominante verticale
- soit d'une haie d'essences variées et locales éventuellement accompagnée d'un grillage noyé dans la haie.

Les éventuelles grillages, murs ou murets, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

### NA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

### NA13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le terrain doit être planté sur au moins 60% et comprendre des arbres de haute tige.

### NA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

#### DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

Les constructions accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

## ZONE NZH

### DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du décret du 13 juillet 1994 instaurant la servitude de plan des surfaces submersibles annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

#### NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

Sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

#### NZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide

#### NZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

#### NZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle

#### NZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

#### NZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

#### NZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

#### NZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

#### NZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

### NZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle

### NZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

### NZH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les déboisements ne sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique ou à la reconquête d'une zone humide.

### NZH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.