



# MORMANT

Commune du Département  
de Seine et Marne

# P.L.U

*Plan Local d'Urbanisme*

**PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES**

**APPROBATION**

# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
I.Les règles d'urbanisme.....	3
II.Les définitions et modalités d'application.....	3
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U.....</b>	<b>5</b>
ZONE UA.....	5
ZONE UB.....	13
ZONE UC.....	21
ZONE UN.....	27
ZONE UX .....	30
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU ET 2AU.....</b>	<b>35</b>
ZONE 1AUA.....	35
ZONE 1AUB.....	43
ZONE 2AU.....	49
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A .....</b>	<b>51</b>
ZONE A.....	51
ZONE AZH.....	56
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N.....</b>	<b>58</b>
ZONE N.....	58
ZONE NZH.....	60

## I. 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.

## II. LES DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION

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 et en état de viabilité, quelque soit le nombre de propriétés desservies.
- 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.).
- 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.
- 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.
- 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, lucarnes, 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 :
  - soit 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - soit 30% de la surface de plancher 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 de verrière
- 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 éparses
  - les matériaux drainants
  - les stabilisations du sol
  - Les revêtement ajourés du type lattes de bois, dalles over green,
- 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 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 des prescriptions réglementaires, 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 des prescriptions réglementaires, 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.
- 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, déclaration.

Le changement de destination des commerces.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- 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,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

### UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les opérations d'habitations de plus de 800 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher ne sont autorisées que si elles intègrent au moins 25% de logements locatifs aidés.

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.

### UA3 - VOIES ET ACCÈS

#### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.



## **DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements, à l'exclusion de toute servitude de passage ou desserte par un espace commun.

## **ACCESSIBILITÉ POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES**

Dans les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un local de stockage des déchets doit être localisé à l'intérieur d'une construction.

## **CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES**

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5m. Toutefois si la voie est en impasse sans possibilité de se prolonger et fait moins de 50 m de long, l'emprise de la chaussée peut être réduite à 3 m.
- le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 coté et séparé de la chaussée
- les voies et liaisons piétonne doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- les voies de plus de 50 m de long qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules 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.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS**

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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 collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions 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.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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.

### POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'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 principales doivent s'implanter avec au moins une façade ou un pignon dans une bande comprise entre :

- 0 et 1 m de la voie, pour la rue Charles de Gaulle, depuis le sud jusqu'à son croisement avec la rue de la Gare
- 0 et 3 m des autres voies et tronçon de voie

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait. Toutefois les piscines doivent reculer d'un minimum de 5 m.

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

Les façades ou les pignons doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Toutefois

- Lorsqu'une construction est en limite de la voie sur au moins 70% du linéaire de voie, les autres constructions peuvent s'implanter en retrait.
- Lorsqu'un mur de clôture en maçonnerie traditionnelle est conservé en application de l'article UA11, la partie de bâtiment faisant face à ce mur peut s'implanter entre ce mur et 5 m.
- Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les 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 extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

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

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée.



Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait. Toutefois les piscines doivent reculer d'un minimum de 3m.

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

Toutefois, les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 6 m.

Il est imposé un retrait d'au moins 3m du domaine public ferré.

L'ensemble de ces règles doivent être respectées même en cas de servitudes de cours commune.

Toutefois :

- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne reçoivent pas de personnes peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

### 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.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

### UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

### UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9m à l'égout du toit ou acrotère,
- 15m 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

Les façades face à la voie doivent avoir une hauteur de l'égout du toit comprise entre celle des bâtiments existants de part et d'autre sur les terrains riverains. A défaut, cette hauteur de l'égout du toit doit être d'au moins 5 m.

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

### GÉNÉRALITÉS

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 commerce.
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 employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
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.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou renouvelés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les baies du type œil de bœuf, .. ,
- les ferronneries,
- les ornements de faîtage.

## TOITURES

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

Les toitures doivent être recouvertes :

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

La superficie des fenêtres de toit ne pourra excéder 25% par pan de toiture.

La façade de la lucarne doit être soit ronde, soit carrée, soit plus haute que large.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

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.

Le long de la rue du Général De Gaulle, les façades en bois apparents sont interdites

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie, au choix ou en tout :

- un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,80 m,
- un encadrement des baies de 15 cm minimum,
- un encadrement de façade ou de pignon de 15 cm minimum,

## CLÔTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Il peut toutefois y être pratiquées des ouvertures pour les portails et portillons.

Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

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

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté 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 enduits, aspect taloché ou gratté, 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 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.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

## 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.

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Dans les opérations d'ensemble, les règles doivent être respectées à la parcelle et non globalement à l'échelle de l'opération.

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.

Les emplacements de stationnement extérieurs sont interdits à moins de 3 m d'une baie.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous, il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- dans des locaux ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès au garage,
- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,

### RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménager 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 commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les équipements publics : 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires (hors maternelles) : 1 place pour 8 à 12 élèves.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

## **RATIOS MINIMAUX DE STATIONNEMENT DES VOITURES**

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

Un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

De plus un minimum de 2 places par logement est imposée

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 :

- pour une activité économique de commerce ou de bureau,
- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.

## **UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essence persistantes.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements.

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

## **UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être collectées dans une cuve de stockage munie d'une pompe ou d'un robinet permettant une utilisation de l'eau à des fins non alimentaires. Le volume minimal de la cuve doit être de 1m<sup>3</sup> par 70 m de surface de plancher. Cette cuve ne doit pas être visible des voies et emprises publiques

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisées de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

## **DANS LE SECTEUR DE NUISANCE SONORE**

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.



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 et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole ou forestière,

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

- terrains de camping et parc résidentiel de loisir,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- affouillements et exhaussement de sol
- 

#### DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Sont interdit tant que l'établissement classé pour la protection de l'environnement existe :

- L'habitat,
- l'hôtellerie,
- les équipements publics ou d'intérêt collectifs qui sont des établissements recevant du public

### UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Pour les constructions et aménagements existants mais qui ne seraient pas autorisés à l'article UB1, restent admis les travaux, les extensions et les annexes.

Les opérations d'habitations de plus de 800 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher ne sont autorisées que si elles intègrent au moins 25% de logements locatifs aidés.



## UB3 - VOIES ET ACCÈS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

A l'intérieur des opérations d'ensemble les voies nouvelles desservant des constructions ou des terrains constructibles doivent être aménagées de telle sorte :

- si elles se terminent en impasse, que les véhicules puissent faire demi-tour,
- qu'elles se raccordent aux voies ou chemins piétons existants en limite de l'opération
- qu'elles préservent une possibilité de maillage jusqu'en limite de zone A, dès lors que l'opération d'aménagement d'ensemble ou un lotissement jouxte une telle zone.

### CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5m. Toutefois si la voie est en impasse sans possibilité de se prolonger et fait moins de 50 m de long, l'emprise de la chaussée peut être réduite à 3 m.
- le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté et séparé de la chaussée
- les voies et liaisons piétonne doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- les voies de plus de 50 m de long qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules 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.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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 collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions 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.

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 en provenance des toitures et éventuellement des autres surfaces imperméables non susceptibles de recevoir des pollutions aux hydrocarbures ou produits phytosanitaires, doivent être collectées dans une cuve de stockage munie d'une pompe ou d'un robinet permettant une utilisation de l'eau à des fins non alimentaires.

## POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'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 doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit en retrait de la voie d'au moins 2 m,

Les abris de jardin non maçonnés, les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies, sauf si ils sont adossés à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

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

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 3 m du domaine public ferré,
- 3 m des limites avec des aménagements sportifs ouverts à la fréquentation du public,
- 3 m des limites avec le cimetière.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. Toutefois les piscines doivent reculer d'un minimum de 3m.

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 6 m.

Toutefois,

- les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.
- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne reçoivent pas de personnes peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

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

La distance entre deux constructions principales est de 6 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 le bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

### UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée dans une bande de 5m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau non domanial.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

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

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions d'une construction existante.

### UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage,
- 6 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.

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

### GÉNÉRALITÉS

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

Les constructions neuves doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

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 architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et 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 essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

### FAÇADES

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.



## CLÔTURES

La clôture 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.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 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.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

## UB12 - STATIONNEMENT

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

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Pour les logements, 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.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- soit au niveau du sol, éventuellement couverts, mais non fermés,
- dans des locaux ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès au garage,
- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
- situés à plus de 5 m d'une baie .

## RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménager 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 commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les équipements publics : 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires (hors maternelles) : 1 place pour 8 à 12 élèves.

### **RATIOS MINIMAUX**

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

Un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

De plus un minimum de deux places par logement est imposé.

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

### **UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Il est imposé 30% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation) sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les opérations d'ensemble, il est imposé sur les espaces collectifs au moins un arbre de haute tige par 500 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette.

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

### **UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être collectées dans une cuve de stockage munie d'une pompe ou d'un robinet permettant une utilisation de l'eau à des fins non alimentaires. Le volume minimal de la cuve doit être de 1m<sup>3</sup> par 70 m de surface de plancher. Cette cuve ne doit pas être visible des voies et emprises publiques

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisées de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

### **DANS LE SECTEUR DE NUISANCE SONORE**

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 TECHNOLOGIQUE**

---

Conformément à la circulaire ministérielle n°07-0066 du 4 mai 2007, les parties transparentes ou translucides doivent être pourvues d'une structure armée, adaptée à l'effet de surpression.



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 ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions suivantes :

- industries,
- commerces,
- entrepôts.

Les aménagements suivants :

- les installations classées,
- terrains de sports ou loisirs motorisés,
- parcs résidentiels de loisirs,
- terrains de camping,
- dépôts de véhicules,
- affouillements et exhaussements de sol quelle que soit leur hauteur ou leur surface.

### UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les activités d'artisanat ou de bureau à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.

### UC3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

**IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :**

- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et les extensions de constructions ou aménagements existants,
- Les annexes.
- 

**POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- soit à une voie,
- soit à une cour commune existante.

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

Les terrains se desservant chemin des Coutumes ne sont pas constructibles.

## CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5m. Toutefois si la voie est en impasse sans possibilité de se prolonger et fait moins de 50 m de long, l'emprise de la chaussée peut être réduite à 3 m.
- le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté et séparé de la chaussée
- les voies et liaisons piétonne doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- les voies de plus de 50 m de long qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

## UC4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux et les extensions d'une construction existante,
- les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
  - électricité,
- avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Pour être constructible le terrain doit être desservi

- soit par un assainissement collectif s'il existe
- soit à défaut par un assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol, etc.).

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 engins.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après avoir subi si nécessaire, une dépollution (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel,

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.

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

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

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite de la voie, soit en retrait d'au moins 2 m.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Toutefois, les annexes non maçonnées et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

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

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Toutefois les piscines doivent reculer d'un minimum de 3m.

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 6 m.

Toutefois :

- Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit adossées à un mur de clôture.
- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal à celui observé par le bâtiment existant. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne recevant pas de personnes peuvent réduire ce retrait à 1m.

### UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 15 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles respectent au moins celles des bâtiments existants.



Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, hors piscine non couverte, ne peut excéder 20%.

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

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

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions d'une construction existante.

## UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m au faîtage,
- 4,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les annexes non maçonnées ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

## UC11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### GÉNÉRALITÉS

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

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Pour affirmer une architecture de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, une conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et 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 essentiellement des toitures à pans entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture





doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou de matériaux ayant l'aspect et la volumétrie de la tuile.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

### FAÇADES

---

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.

### CLÔTURES

---

La clôture 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.

Les clôtures sur voie ne peuvent être occultées que par des haies : les brise-vues y sont interdits.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 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.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

## UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement.

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 annexes ne sont pas comptabilisés.



## **RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS**

Il doit être aménager 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 commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les équipements publics : 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires (hors maternelles) : 1 place pour 8 à 12 élèves.

## **RATIOS MINIMAUX**

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

Un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

De plus un minimum de deux places par logement est imposé.

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

## **UC13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Il est imposé 60% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation). Toutefois cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes.

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

## **UC15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être collectées dans une cuve de stockage munie d'une pompe ou d'un robinet permettant une utilisation de l'eau à des fins non alimentaires. Le volume minimal de la cuve doit être de 1m<sup>3</sup> par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette cuve ne doit pas être visible des voies et emprises publiques

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisées de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

### UN1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article UN2

### UN2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les annexes, les piscines et abris de jardin

les aires de sports ou de loisirs non motorisés

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient liés

- soit à la desserte réseaux
- soit à l'accueil d'activité de sport, ou de loisir, ou de jardinage

### UN3 - DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- soit à une voie,
- soit à une cour commune existante.

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

Les terrains se desservant chemin des Coutumes ne sont pas constructibles.

### UN4 - RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

#### POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Si la construction doit être desservie en eau et électricité, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions desservies en eau potable doivent être raccordée à un réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

## UN6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent en retrait d'au moins 5 m.

## UN7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins :

- 1 m pour les annexes non maçonnées, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture et ne dépasse pas la hauteur du mur
- 1 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ne recevant pas de personnes.
- 3 m pour les autres constructions

Les baies doivent être en retrait d'au moins 6m.

## UN8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

## UN9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, hors piscine non couverte, ne peut excéder 10%.

L'emprise au sol de chaque construction ou ensemble de constructions en continuité ne peut excéder :

- 200 m<sup>2</sup> pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs
- 20 m<sup>2</sup> pour les annexes et les abris de jardins non maçonnés

## UN10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs
- 3 m pour les annexes et les abris de jardins non maçonnés

## UN11 - ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

## UN12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement.



### UN13 - AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Il est imposé 60% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

### UN15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

### UX1 - 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 aménagements suivants et leur constructions qui y sont liées le cas échéant, :

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

### UX2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aires de sports ou loisirs motorisés à condition qu'elles soient dans un bâtiment fermé

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à condition qu'elles soient dans un bâtiment fermé.

Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion de l'eau, à la sécurité, la salubrité ou à la protection des nuisances

,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,
  - qu'il n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activités sur la propriété.

### UX3 - VOIES ET ACCÈS

#### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.



## POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds.
- si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi tour sans marche arrière.

Les terrains se desservant directement sur la RD619 ne sont pas constructibles.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès sur voie d'au moins 5 ml. Ce linéaire peut être d'un seul tenant ou en plusieurs accès sans qu'aucun accès ne puisse être inférieur à 3 m.

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.

## UX4 - 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.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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 résiduelles industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales 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 U

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après avoir subi une dépollution.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions 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.

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 toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

### UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent être édifiées soit en limite soit avec un retrait d'au moins 2m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5 m.

Toutefois :

- Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les dispositions générales 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 équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

### UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 6 m.

En limite avec une propriété en zone UB, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m.

Toutefois, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites

### UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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





## UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 80%.

Toutes les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

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

## UX10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 20 m au faîtage ou à l'acrotère.

Au delà d'une bande de 120 m par rapport à la RD 619, celle ci peut être portée à 30 m.

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

## UX11 - 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.

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

### FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

Les constructions contiguës ou distantes de moins de 6 m les unes des autres sur un même terrain doivent avoir un traitement architectural homogène.

### CLÔTURES

La clôture est constituée au choix :

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

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

## LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

## UX12 - STATIONNEMENT

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

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Les surfaces d'aire de stationnement des commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> sont portées à 100% de la surface de plancher du commerce

## UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement collectives doivent intégrer des plantations.

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

### POUR LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques doivent être préservés.

## UX15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### DANS LE SECTEUR DE NUISANCE SONORE

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.

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 pour les articles 6, 7, 8, 9, 12 et 13.

Extrait du rapport de présentation :

Il est possible d'escompter environ 150 logements sur la zone 1AUA.

### 1AUA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à :

- l'industrie, l'entrepôt,
- l'exploitation agricole ou forestière.

Les aménagements :

- installations classées soumises à autorisation ou enregistrement,
- terrain de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- terrain de sports ou loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes,
- affouillement et exhaussement de sol,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

### 1AUA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol non interdites ne sont admises qu'au sein d'une opération d'ensemble compatible avec les échéanciers et la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et à condition qu'elle porte sur la totalité de la zone 1AUA.

Les opérations d'habitations de plus de 800 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher ne sont autorisées que si elles intègrent au moins 25% de logements locatifs aidés.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

## 1AUA3 - VOIES ET ACCÈS

*Extrait du rapport de présentation :*

*Dans la mesure où ce secteur se dessert sur des routes départementales, les ouvrages réalisés sur cette voie nécessiteront l'accord du département.*

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

Dans les opérations d'ensemble, les voies nouvelles desservant des constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

### 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 autres voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse :

1. de sorte à ce que les véhicules puissent faire demi-tour,
2. qu'un chemin piétons permettent de se mailler à une autre voie ou chemin piéton.

Les aménagements doivent comprendre des cheminements piétons minéralisés et éclairés, au minimum aux liaisons douces figurés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils doivent se raccorder aux chemins piétons et aux trottoirs existants en limite d'opération.

### POUR LES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

### CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5m. Toutefois si la voie est en impasse sans possibilité de se prolonger et fait moins de 50 m de long, l'emprise de la chaussée peut être réduite à 3 m.
- le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté et séparé de la chaussée
- les voies et liaisons piétonne doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- les voies de plus de 50 m de long qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

## 1AUA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

## POUR LES AMÉNAGEMENTS

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées et recevant une circulation de véhicules motorisés doivent être collectées et épurées des hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la quantité d'eau susceptible d'être collectées en cas d'orage est trop importante pour être infiltrée, 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.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. Les réservoirs de régulation ne doivent pas être imperméabilisés.

## POUR LES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie.

Les autres eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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.

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.

## 1AUA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit en retrait de la voie d'au moins 2 m,

Les abris de jardin non maçonnés, les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies, sauf si ils sont adossés à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

Les piscines doivent être en retrait minimal de 5m.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

### 1AUA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un recul d'au moins 3 m du cimetière.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Toutefois les piscine doivent être en retrait minimal de 3 m

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

Les baies doivent être en retrait d'au moins 6m.

Toutefois, les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne reçoivent pas de personnes peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

### 1AUA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 3 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

### 1AUA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée dans une bande de 5m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau non domanial.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60.% de la superficie de la propriété.

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

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions d'une construction existante.

### 1AUA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

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

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

## 1AUA11 - 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 du quartier.

Les constructions neuves doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

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 architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et 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 essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

### FAÇADES

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



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

planches entières.

## CLÔTURES

La clôture 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.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 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.

## 1AUA12 - STATIONNEMENT

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

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Pour les logements, dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé au plus quatre places de stationnement, 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.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- soit au niveau du sol, éventuellement couverts, mais non fermés,
- dans des locaux ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès au garage,
- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
- situés à plus de 5 m d'une baie .

## RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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





## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

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

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

Un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

De plus un minimum de deux places par logement est imposé.

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

### 1AUA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

#### DANS LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

Il est imposé un arbre de haute tige sur les espaces collectifs par 500 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette.

Il doit être réalisé un espace collectif en entrée nord-est figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il comprendra des parties minérale et des plantations intégrant au minimum des arbres et/ou des haies.

Il doit être réalisé un espace collectif en frange sud figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il sera essentiellement végétal et intégrera des plantations variées et qui comprendra des arbres fruitiers ou à baies.

#### EN ACCOMPAGNEMENT DES CONSTRUCTIONS :

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Il est imposé 30% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

### 1AUA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être collectées dans une cuve de stockage munie d'une pompe ou d'un robinet permettant une utilisation de l'eau à des fins non alimentaires. Le volume minimal de la cuve doit être de 1m<sup>3</sup> par 70 m de surface de plancher. Cette cuve ne doit pas être visible des voies et emprises publiques

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisées de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.



## 1AUA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, les opérations d'aménagements doivent intégrer dans les espaces collectifs des fourreaux nécessaires au passage de la fibre.



En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, 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 POS sont applicables au projet pris dans son ensemble.

Extrait du rapport de présentation :  
Il est possible d'escompter environ 170 logements sur la zone 1AUB.

### 1AUB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à :

- l'industrie, l'entrepôt,
- l'exploitation agricole ou forestière.

Les aménagements :

- installations classées soumises à autorisation ou enregistrement,
- terrain de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- terrain de sports ou loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes,
- affouillement et exhaussement de sol,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

### 1AUB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol non interdites ne sont admises qu'au sein d'une opération d'ensemble compatible avec les échanciers et la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et à condition qu'elle porte sur la totalité de la zone 1AUA

Les activités artisanales sont admises sous réserve que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour assurer l'isolement acoustique ou la résorption des émissions olfactives, particulaires ou chimiques des locaux où elles s'exercent.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles soient soumises uniquement à déclaration.

### 1AUB3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

Dans les opérations d'ensemble, les voies nouvelles desservant des constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

## POUR LES AMÉNAGEMENTS

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

Toute desserte collective principale doit être accompagnée de chemins piétonniers et d'itinéraires cyclables minéralisés et éclairés, distincts de la chaussée. La continuité de ces chemins et itinéraires doit être assurée dans toute la zone.

Les impasses doivent être aménagées de façon :

- à assurer tout type de manœuvre des véhicules quels qu'ils soient y compris les poids lourds, et notamment leur retournement direct, sans marche arrière. Toutefois lorsque la voie ne dessert que du logement ou des bureaux, l'impasse pourra être aménagée pour permettre un retournement avec marche arrière, s'il est construit un local destiné à recevoir les containers de déchets ménagés au début de l'impasse.
- à permettre à terme leur maillage piétonnier et cycles avec le réseau de voirie existant.

## POUR LES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les terrains se desservant directement sur la RD 619 ne sont pas constructibles.

Les accès doivent assurer le passage et les manœuvres des véhicules quels qu'ils soient, en toute sécurité et de façon aisée.

## 1AUB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### POUR LES AMÉNAGEMENTS

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées et recevant une circulation de véhicules motorisés doivent être collectées et épurées des hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la quantité d'eau susceptible d'être collectées en cas d'orage est trop importante pour être infiltrée, 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.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. Les réservoirs de régulation ne doivent pas être imperméabilisés.

## POUR LES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie.

Les autres eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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.

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.

## 1AUB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être implantés en libre recul.

Le recul par rapport aux limites de la RD 619 (giratoire compris) est de:

- Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce, 10 mètres.
- Pour les constructions à usage de logement, bureaux ou d'hébergement hôtelier :
  - 30 m s'il est aménagé un merlon antibruit entre la construction et la RD619 ,
  - 10 m s'il est édifié un mur antibruit entre la construction et la RD619,
  - 75 m dans les autres cas

Un recul d'au moins 5 mètres est imposé à toute construction par rapport à la limite des autres voies de desserte.

## 1AUB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit en retrait, soit sur limites séparatives.

En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à 6 mètres



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne reçoivent pas de personnes peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

## 1AUB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions sur une même propriété seront implantées les unes par rapport aux autres, soit en accollement ou en extension, soit avec un retrait d'au moins :

- Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce, 5 mètres.
- Pour les constructions à usage de logement, bureaux ou d'hébergement hôtelier : 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardin non maçonnés.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## 1AUB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80% de la superficie du terrain propre à l'opération.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs.

## 1AUB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m au faîtage, pour les constructions à moins de 60 m de l'alignement de la RD619
- 9 m au faîtage, pour les constructions à plus de 60 m de l'alignement de la RD619

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

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

## 1AUB11 - 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 du quartier.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'effort d'intégration doit être entrepris notamment pour les constructions riveraines de la RD619.

Les constructions neuves doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

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 architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et 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 des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 15 et 45°.

## CLÔTURES

---

En bordure de la RD619 et en limite Ouest de la zone 1AUB comme figuré aux orientations d'aménagement et de programmation, la clôture doit être constituée à l'extérieur d'une haie, doublée ou non à l'intérieur d'un grillage ou d'une grille éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,30 m de hauteur.

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée d'une haie doublée ou non d'un grillage ou d'une grille posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas :

- pour les activités économiques : 2,50 m, sauf sur la RD 619 où elle n'excédera pas 2 m.
- 1,8 m dans les autres cas

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.

## 1AUB12 - STATIONNEMENT

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



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

## RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménager 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, industrie : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## RATIOS MINIMAUX

En dehors de cas prévus aux article L 151-34 à L 151-36 du code de l'urbanisme, il est imposé :

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

Il n'est pas fixé de ratio pour les autres vocations de constructions.

## 1AUB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

### DANS LES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

Les dessertes collectives doivent être accompagnées de plantation d'alignements (arbres, arbustifs ou haies), séparant la chaussée et/ou les places de stationnement latérales, des chemins réservés aux piétons

### POUR LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques doivent être préservés.

## 1AUB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### DANS LE SECTEUR DE NUISANCE

Les constructions à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

## 1AUB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle





### 2AU1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure complémentaire n'aura pas ouverte la zone à l'urbanisation.

### 2AU2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Néant.

### 2AU3 - VOIES ET ACCÈS

Néant.

### 2AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

néant

### 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

### 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

### 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

### 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

## 2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## 2AU11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant

## 2AU12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

## 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 50% de charmes ou de frênes et un maximum de 50% d'essences persistantes.

## 2AU15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## 2AU16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



### A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole ou qui ne sont pas autorisés à l'article 2 ci-dessous.

#### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Toutes les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements sont interdites sauf si elles sont nécessaires à la gestion du cours d'eau.

#### DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Les habitations mêmes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricoles

### A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition

- de façon exceptionnelle, car ils ne trouvent pas leur place dans un espace urbanisé,
- qu'ils soient nécessaires à la gestion de la voirie, de l'eau, de l'énergie ou des télécommunications, soit à des activités de loisirs des espaces naturels ou agricoles,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils s'implantent.

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

- entrepôts,
- bureaux,
- stationnement de véhicules ou caravanes non habitées à condition qu'ils ne constituent pas une épave,
- d'activité artisanale à condition que les conditions de desserte soit satisfaisante au regard de l'activité
- hébergement hôtelier (dont les salles de manifestation) pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel, associatif ou festif
- élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs.

### A3 - VOIES ET ACCÈS

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin



praticable par les engins de secours.

## A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### RÉSEAU D'EAU POTABLE

---

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible.

Lorsque ce réseau 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 sur le terrain.

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.

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 75 m de la RD 619,
- d'au moins 10 m des autres voies.

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 et l'emprise au sol 20 m<sup>2</sup>

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m des limites séparatives.

Toutefois,

- Les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m et l'emprise au sol 20 m<sup>2</sup>

## A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

### POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

La distance entre une annexe et une habitation existante ne peut excéder 20m.

## A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 %.

De plus les annexes ne peuvent excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale sans que chaque annexe ne puisse excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

il n'est pas fixé de règle

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Aucune emprise au sol de constructions ou d'imperméabilisation n'est autorisée.



## A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 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 ne doit pas excéder 15 m.

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

### LES HABITATIONS EXISTANTES

les extensions doivent

- être couverte de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de tuiles de couleur en harmonie avec celle de la construction existante ou de verrière
- avoir des murs enduits ou en bois ou en verre

### LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs doivent être

- 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.

A défaut les clôtures doivent être composées de haies d'essence locale éventuellement doublée d'un grillage.

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

les clôtures doivent être composées de haies d'essence locale éventuellement doublée d'un grillage.

Cet éventuel grillage doublant cette haie, doit ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.



## 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 ET PLANTATIONS

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 imperméabilisations est interdite sauf pour la réalisation d'une plate-forme d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.

### POUR LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

---

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques doivent être préservés.

## A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément doivent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

### DANS LE SECTEUR DE NUISANCE SONORE

---

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 (décret du 23 juillet 2013).



### AZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article AZH2

### AZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements visant à restaurer le milieu humide

### AZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

### AZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

sans objet

### 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

### AZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

### AZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet





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

Sans objet

## AZH12 - STATIONNEMENT

Sans objet

## AZH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

les boisement de ripisylve doivent être maintenus dans des proportions qui permettent le développement de la biodiversité et à condition qu'ils ne nuisent pas à l'équilibre du milieu humide.

## AZH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

sans objet



### N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupation du sol

### N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Aucune

### N3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

### N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

### N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

### N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

### N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet



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

Sans objet

## N12 - STATIONNEMENT

Sans objet

## N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

## N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

### NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article nZH2

### NZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements visant à restaurer le milieu humide

### NZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

### NZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

sans objet

### 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



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

Sans objet

## NZH12 - STATIONNEMENT

Sans objet

## NZH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

les boisement de ripisylve doivent être maintenus dans des proportions qui permettent le développement de la biodiversité et à condition qu'ils ne nuisent pas à l'équilibre du milieu humide.

## NZH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

sans objet

