



Commune du Département  
de Seine-et-Marne

# VILLIERS-EN-BIERE

# P.L.U.

*Plan Local d'Urbanisme*

## **PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES**

**ÉTUDES**

# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
1 Les règles d'urbanisme.....	3
2 Les définitions.....	3
3 Les modalités d'application.....	3
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U.....</b>	<b>5</b>
ZONE UA.....	5
ZONE UE .....	13
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE AU.....</b>	<b>17</b>
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES A .....</b>	<b>24</b>
ZONE A.....	24
ZONE Azh.....	29
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N.....</b>	<b>31</b>
ZONE N.....	31
ZONE NB .....	35
ZONE NC .....	41
ZONE Nzh .....	45

## 1 LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

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

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

## 2 LES DÉFINITIONS

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

- Est dénommé « voie » et « emprise publique », 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 « 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, pilastres...),
  - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas au choix, 30m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 20% de l'emprise au sol pré-existante.
- Une annexe est une construction qui par sa configuration ou ses dimensions ne peut être habitée ou recevoir une vocation principale et est accessoire à une construction principale.

## 3 LES MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliore le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non alléguée du plan local d'urbanisme.



- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou la construction considérée.
- La vocation de la construction est attaché à sa configuration et non au statut de l'occupant.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou 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.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole et forestière,
- hébergement hôtelier.

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

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- 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 bureaux et les activités artisanales à condition qu'ils soient le complément de l'habitation.

Restent autorisés les travaux et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

## UA3 - VOIES ET ACCÈS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

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

### DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

### CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles doivent respecter les règles suivantes :

- l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être ménagée,
- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 8 m,
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

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

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### EAUX USÉES

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

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

## EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

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 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.

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

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans une bande de 30 m depuis la voie, les constructions principales doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit en retrait de la voie d'au moins 5 m.

Les façades ou les pignons à moins de 5 m de 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.

Les annexes et les abris de jardin non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies.

Cette disposition est illégale.

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 m.

Les saillies et encorbellements sont interdits, **au dessus de la voie de desserte**

### TOUTEFOIS

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 d'au moins 1 m lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

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

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins :

- 8 m si le mur comporte des baies,
- 3 m en cas de mur aveugle.

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.

### 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 peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Au-delà d'une bande de 30 m depuis la voie, seuls sont autorisées les extensions, les annexes et les abris de jardins.

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

## UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6,50 m à l'égout du toit ou acrotère,



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- 10 m au faîtage,
- 0,80 m pour la dalle de rez-de-chaussée.

**Les annexes et abris de jardins non maçonnés ne doivent pas excéder 2,5 m à l'égout du toit et 4,5 m au faîtage.**

## IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

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

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

### SUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

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

Les extensions doivent, soit reproduire le style du bâtiment, soit être de facture contemporaine.

### 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 de conception bioclimatique ou

employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.

6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire en façade ou en toiture doit faire partie de l'expression architecturale de la construction.

## TOITURES

---

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions principales à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les annexes seront couvertes soit :

- par une toiture terrasse,
- par une toiture à deux pentes,
- par une toiture à seul versant de pente faible.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate ou petit moule (22 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes, des châssis de toit, des baies en pignon.

## PAREMENTS EXTÉRIEURS

---

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles.

## CLÔTURES

---

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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 parcellaires ou de propriété.

Les clôtures doivent être constituées :

- à l'alignement des voies par des murs en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identiques aux murs de constructions auxquelles elles se raccordent ou de muret bas n'excédant pas 0,80 m surmonté de grilles,
- sur les limites séparatives, soit par des murs de maçonnerie identiques à ceux ci-dessus, soit par des haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m.

### 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.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m,
- largeur : 2,30 m,
- **dégagement : 6 m,**

**soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.**

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

#### RATIOS MINIMAUX

**Une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places de stationnement par logement.**

Attention le dégagement est souvent impossible sur la propriété et il doit être multiplié par autant de place de stationnement

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

Pour préserver les fonds de jardins...

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

**Dans la partie de terrain au delà de la bande de 30 m depuis la voie, il est imposé :**

- au moins ... % d'espace planté ou engazonné
- au moins ... % d'espace non imperméabilisé

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

### LES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PROTÉGER

Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que :

1. dans le cadre de construction ou aménagement et uniquement sur les emprises suivantes :
  - les constructions autorisées dans la zone, ainsi que dans une bande de 10 m autour de la construction,
  - des imperméabilisations ponctuelles (aires de jeux, aire de stationnement,...) dans le cadre d'un aménagement paysager,
  - les voiries et réseaux permettant de desservir les constructions ou aménagements sur une bande de 5 m de large maximum,
  - l'implantation de mobiliers d'agrément et de jardin,
  - des plans d'eau.
2. dans le cadre de la restructuration globale du parc dans le but de sa mise en valeur paysagère ou du fait de la condition sanitaire des arbres.

## UA15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

## UA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

### UE1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations suivantes :

- l'industrie,
- l'artisanat,
- l'entrepôt,
- le bureau,
- les activités agricoles et forestières,

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

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

#### DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Sont interdits toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article UE2 ci-dessous, notamment toutes celles pouvant conduire à un risque de pollution.

### UE2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

L'habitat à condition qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété.

#### DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les travaux, constructions et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion et à l'entretien des ouvrages d'alimentation eau potable.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

## UE3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements doivent être sur un terrain ayant un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les voies nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 8 m pour le passage de deux files de voitures,
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 m et qu'une bonne visibilité soit assurée.

## UE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- en eau potable,
- en électricité,
- par l'assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### EAUX USÉES

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

### EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être :

- 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.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 m.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 m.

## UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

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

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

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire en façade ou en toiture doit faire partie de l'expression architecturale de la construction.

## UE12 - STATIONNEMENT

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

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne doit pas excéder la surface de plancher affectée au commerce.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

Les aires de stationnement doivent intégrer des espaces végétalisés et des plantations sur au moins 10% de leur surface totale.

Les végétaux invasifs sont interdits.

## UE15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

### DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

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

## UE16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE AU

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, 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.

## AU1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- agricole et forestière,
- hébergement hôtelier.

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

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

## AU2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

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

Les bureaux et les activités artisanales à condition qu'ils soient le complément de l'habitation.

## AU3 - VOIES ET ACCÈS

La voie de liaison figurée aux orientations d'aménagement et de programmation doit satisfaire les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m et permettre le passage de deux véhicules

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE AU

- un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins un côté,
- un espace recevant du stationnement collectif et des plantations d'au moins 2.50m doit être aménagé sur au moins un côté
- un espace d'au moins 0.50 m doit être préservé entre la chaussée et les aires de stationnement collectif vis à vis des limites de propriétés destinées à recevoir du logement.
- La voirie doit être pourvue de l'éclairage collectif

## POUR LES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie à l'intérieur de la zone AU

## ACCESSIBILITÉ POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Les terrains doivent disposer d'une construction pour le stockage des containers d'ordures ménagères

Ce local doit soit être à l'intérieur d'une construction, soit être une annexe couverte.

## AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### POUR LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

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

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### EAUX USÉES

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

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

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 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.

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

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

Les annexes et les abris de jardin non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 10 m des limites de voies.

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

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins :

- 8 m si **la partie de** mur comporte des baies,
- 3 m en cas de mur aveugle.

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.

### TOUTEFOIS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif de desserte en réseaux peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales doit être d'au moins 10 m.

## AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

## AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### DANS LA PARTIE DESTINÉE À L'HABITAT INDIVIDUEL FIGURANT AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6,50 m à l'égout du toit ou acrotère,

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE AU

- 10 m au faîtage,
- 0,80 m pour la dalle de rez-de-chaussée.

Les annexes et abris de jardins non maçonnés ne doivent pas excéder 2,5 m à l'égout du toit et 4,5 m au faîtage.

## DANS LA PARTIE DESTINÉE AUX APPARTEMENTS ET MAISONS DE VILLE FIGURANT AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

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

### GÉNÉRALITÉS

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

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

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
  - les équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
  - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
  - Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire en façade ou en toiture doit faire partie de l'expression architecturale de la construction.

### TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions principales à usage d'habitation doivent comporter

obligatoirement une toiture dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les annexes seront couvertes soit :

- par une toiture terrasse,
- par une toiture à deux pentes,
- par une toiture à seul versant de pente faible.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate ou petit moule (22 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des lucarnes, des châssis de toit, des baies en pignon.

## PAREMENTS EXTÉRIEURS

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles.

## CLÔTURES

Les clôtures doivent être constituées :

- à l'alignement des voies
  - soit par des murs en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage
  - soit de muret bas n'excédant pas 0,80 m surmonté de grilles,
- sur les limites séparatives, soit par des murs de maçonnerie identiques à ceux ci-dessus, soit par adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques.
- En limite avec une zone A, exclusivement d'une haie vive et d'essence variée éventuellement doublée d'un grillage métallique posé sur cornières métalliques.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m.

## AU12 - STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 m,
- largeur : 2,30 m,

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.

Pour les maisons de ville et les appartements ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement couverts, en rez de chaussée et accolée à l'habitation.

### RATIOS MINIMAUX

Une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> avec un minimum de deux places de stationnement par logement.

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

La bande de jardin figurant aux orientations d'aménagement et de programmation doit avoir une largeur d'au moins 10 m et ne peut recevoir que des abris de jardin et des piscines.

La frange arbustive figurant aux orientations d'aménagement et de programmation doit avoir une largeur variant de 2 à 4 m, les parties de 4 m de profondeur devant couvrir au minimum 30 % du linéaire.

Elle ne pourra recevoir aucune construction.

Les parties de plus de 3 d'épaisseurs doivent comprendre des arbustes haut d'au moins 4 m de hauteur.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Les aires de stationnement collectif en accompagnement des voies conformément à l'article AU3 doivent intégrer des plantations de haute tige.

## AU15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

## AU16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

### A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article A2 ci-dessous.

#### DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DU PAYSAGE

Toutes les occupations du sol sont interdites.

#### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Toutes les occupations du sol sont interdites à moins de 50 m de la lisière d'un bois.

Le comblement des mares et autres milieux humides est interdit.

### A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires :

- à l'exploitation agricole et forestière,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques peuvent connaître un changement de destination pour un usage d'hébergement hôtelier à conditions :

- qu'il prolonge l'activité agricole existante,
- qu'il n'en résulte aucune nuisance sur le voisinage, ni atteinte à l'environnement ou au site ; et que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux ne soient pas augmentés de façon significative.

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

#### DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Sont autorisés les travaux, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation du sous-sol, à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les corridors écologiques,
- qu'ils soient suivis d'une remise en état agricole, adaptée à un projet de gestion à terme du site.



## A3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

## A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- en eau potable,
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, un 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.

### 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 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.

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.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES A

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

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

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

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

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

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

## A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

## A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

## A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 15 m.

Les extensions des habitations ne peuvent excéder la hauteur des bâtiments existants. Les annexes de ces habitations ne peuvent excéder 3 m de hauteur.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES A

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

### BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

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

### LES AUTRES CONSTRUCTIONS

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs des bâtiments seront choisies de façon à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire en façade ou en toiture doit faire partie de l'expression architecturale de la construction.

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

## A12 - STATIONNEMENT

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

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

Les constructions agricoles doivent être dissimulées derrière un écran végétal.

Les végétaux invasifs sont interdits.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES A

## LES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE ET ALIGNEMENTS D'ARBRES À PROTÉGER

Les espaces boisés doivent être maintenus en terme de surface.

Les alignements d'arbres ou de haies doivent être conservés. Il est toutefois possible de réaliser des passages ou des accès au travers, si tant est que leur multiplication ne remette pas en cause la conservation de la haie et n'induisse aucune suppression d'arbres.

## A15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

## A16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

### AZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Azh2.

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

### AZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements visant à la mise en valeur écologique du milieu humide.

### AZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet.

### AZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

### AZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES A

## AZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## AZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

## AZH15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

## AZH16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

### N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

#### DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DU PAYSAGE

Toutes les occupations du sol sont interdites.

### N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires :

- à l'exploitation agricole et forestière,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques peuvent connaître un changement de destination pour un usage d'hébergement hôtelier à conditions :

- qu'il prolonge l'activité agricole existante,
- qu'il n'en résulte aucune nuisance sur le voisinage, ni atteinte à l'environnement ou au site ; et que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux ne soient pas augmentés de façon significative.

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

- hébergement hôtelier (dont les salles à louer) et la restauration pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère culturel, touristique ou de santé,
- bureau dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâti existant,
- habitat à conditions cumulativement qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété, et qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher du bâti existant,

à condition qu'il n'en résulte aucune nuisance sur le voisinage, ni atteinte à l'environnement ou au site ; et que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux ne soient pas augmentés de façon significative.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

## DANS LE SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL

Sont autorisés les travaux, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation du sous-sol, à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les corridors écologiques,
- qu'ils soient suivis d'une remise en état paysagère, adaptée à un projet de gestion à terme du site.

## N3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès à une voie praticable par les engins de secours.

## N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- en eau potable,
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

## EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, un 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.

## EAUX PLOUVIALES

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 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.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

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

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

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

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

## N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

## N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

### BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

Les ornements existantes traditionnelles, maçonneries ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

## N12 - STATIONNEMENT

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

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

Les végétaux invasifs sont interdits.

## N15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

## N16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou 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.

### NB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NB2 ci-dessous et notamment toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

### NB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- L'habitat.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Le bureau, le commerce et l'artisanat à condition qu'ils soient le complément de l'habitation.

### NB3 - VOIES ET ACCÈS

#### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

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

#### DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct :

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

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

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

## NB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

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

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- en eau potable,
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, un 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.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

- 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.

## NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

## NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins :

- 8 m si le mur comporte des baies,
- 3,50 m en cas de mur aveugle.

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.

## NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## NB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain.

## NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6,50 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 10 m au faîtage,
- 0,80 m pour la dalle de rez-de-chaussée.

Les annexes et abris de jardins non maçonnés ne doivent pas excéder 2,5 m à l'égout du toit et 4,5 m au faîtage.

### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

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

## NB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 :

4. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
5. Les vérandas, serres et piscines.
6. 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...
7. Les parties de construction de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
8. 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.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire en façade ou en toiture doit faire partie de l'expression architecturale de la construction.

## TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions principales à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales.

Les annexes seront couvertes soit :

- par une toiture terrasse,
- par une toiture à deux pentes,
- par une toiture à seul versant de pente faible.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate ou petit moule (22 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli.

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

## PAREMENTS EXTÉRIEURS

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites à l'exception des abris de jardins non maçonnés.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles.

## 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 parcellaires ou de propriété.

Les clôtures doivent être constituées :

- à l'alignement des voies par des murs en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identiques aux murs de constructions auxquelles elles se raccordent ou de muret bas n'excédant pas 0,80 m surmonté de grilles,
- sur les limites séparatives, soit par des murs de maçonnerie identiques à ceux ci-dessus, soit par des haies vives adossées ou non à un grillage métallique posé sur cornières métalliques.

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 m.

## NB12 - STATIONNEMENT

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

## NB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les plantations équivalentes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les végétaux invasifs sont interdits.

La bande de retrait des constructions par rapport aux voies doit être traitée en jardin d'agrément, sauf sur les aires de stationnement aériennes.

## NB15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

### DANS LES SECTEURS DE NUISANCES SONORES

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

## NB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



### NC1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NC2 ci-dessous et notamment toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

### NC2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- L'hébergement hôtelier (dont les salles à louer) et la restauration pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère culturel, touristique ou de santé.
- Le bureau dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâti existant.
- L'habitat à conditions cumulativement qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété, et qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher du bâti existant.

### NC3 - VOIES ET ACCÈS

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie praticable par les engins de secours.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

### NC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.

#### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

- en eau potable,
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

## EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, un 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.

## 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 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.

## NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

## NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

## NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

## NC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de la propriété.

## NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6,50 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 10 m au faîtage,

## NC11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs des bâtiments seront choisies de façon à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire en façade ou en toiture doit faire partie de l'expression architecturale de la construction.

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

## NC12 - STATIONNEMENT

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

## NC13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les végétaux invasifs sont interdits.

## NC15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## NC16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

### NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Nzh2.

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

### NZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements visant à la mise en valeur écologique du milieu humide.

### NZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

### NZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

### NZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

## NZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

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

Il n'est pas fixé de règle

## NZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

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

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

## NZH15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.

## NZH16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.