



Commune du Département  
de Seine et Marne

# COURQUETAINE

# P.L.U

*Plan Local d'Urbanisme*

**PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES**

**APPROBATION**

# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
1 Les règles d'urbanisme.....	3
2 Les définitions.....	3
3 Les modalités d'application.....	4
Dispositions spécifique de zone U.....	5
<b>2 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE U.....</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A .....</b>	<b>13</b>
ZONE A.....	13
ZONE AZH .....	18
<b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N.....</b>	<b>20</b>
ZONE N.....	20
ZONE NZH .....	23

## 1 LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

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

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

## 2 LES DÉFINITIONS

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

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile 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.).
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouverts à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.) doivent respecter les règles de l'article 7.
- 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, 40m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 20% de l'emprise au sol pré-existante



- sont considérées comme des annexes :
  - les édifices non habitables et de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - une piscine non ouverte au public, couverte ou non,

### 3 LES MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliorent le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.

Les espaces non imperméabilisés sont ceux qui restent en terre à découvert, éventuellement végétalisés ou plantés. Ne sont pas admis dans ces espaces

- les matériaux imperméables, même posés de manière éparses
  - les matériaux collectant les eaux (drains)
  - les stabilisations du sol
  - Les revêtement ajourés du type lattes de bois, dalles over green,
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du P.L.U
  - Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
  - Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
  - Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
  - La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou la construction considérée.
  - La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant.
  - Sont considérés comme « existants », les constructions, aménagements, voies, passages, plantations... existants de fait, ou ayant fait l'objet d'une autorisation valide à la date d'approbation de la présente révision.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUE DE ZONE U

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 P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescriptions au titre de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### U1 - 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,
- 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

### U2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les activités artisanales à condition que leur surface de plancher n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>

Les commerces à condition que leur surface de plancher n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>

Les bureaux à condition que leur surface de plancher n'excèdent pas 500 m<sup>2</sup>

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

### U3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle pour

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



### DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

### CARACTÉRISTIQUES DES VOIES A CRÉER

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

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m pour les chaussées à double file et 3,50 m pour les chaussées à sens unique
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagée sur au moins 1 côté,
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules légers et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules légers puissent faire demi-tour.

## U4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour

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

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

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

- en eau potable par le réseau public
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### EAUX USÉES

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

En cas d'absence de réseau d'eaux usées, les eaux doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Les rejets d'eaux usées doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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



### EAUX PLUVIALES

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

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 destiné à recevoir des eaux pluviales s'il existe
- soit rejetées à un émissaire naturel

Des techniques alternatives peuvent être employées (noues, puits filtrants ou autres techniques alternatives).

Les rejets des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

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 rejets d'eaux pluviales n'ayant pas pu être stockées, infiltrées ou rejetées dans le milieu naturel sont soumis à des limitations avant rejet au réseau public. Les rejets dans le réseau collecteur ne peuvent excéder la valeur définie dans le zonage des eaux pluviales ou à défaut 1L/s/ha.

### 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.

## U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales qui se desservent sur une voie doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 m et 15 m.

les constructions principales qui ne s'implantent pas à l'alignement de la voie doivent observer un recul d'au moins 1 m.

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

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

Les façades ou les pignons à moins de 10 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.

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 lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

### U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative aboutissant à la voie, soit en retrait.

L'implantation en limite de fond de parcelle n'est autorisée que pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,00 m de hauteur.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3,00 m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 8 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.

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 en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m.

### U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 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 existant.

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

### U9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour

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

L'emprise au sol de la totalité des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété, sans que l'emprise au sol des annexes et abris de jardins ne puissent dépasser 20% de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol des abris de jardin non maçonnés ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par bâtiment ou ensemble de bâtiments accolés.

#### DANS LE SECTEUR DE JARDIN ET DES RIVES DES COURS D'EAU

L'emprise au sol de construction principale et annexe maçonnée est interdite. Seuls sont autorisés les abris de jardin non maçonnés.



## U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,00 m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

### DANS LE SECTEUR DE JARDINS ET BOISEMENTS A PRÉSERVER

La hauteur des constructions ne peut excéder 2,5m à l'égout du toit ou acrotère et 3 m au faîtage

## U11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### GÉNÉRALITÉS

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

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.



### TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à 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 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 PIGNONS

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

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

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

La façade de la lucarne doit être en prolongement de la façade de la construction (les lucarnes en retrait en toiture 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 0,50 m,
- un encadrement des baies de 10 cm minimum,

Les portes et volets doivent être peints ou teintés (teinte métal interdite)

### CLÔTURES

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 ou de claustra verticaux

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.

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 paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

### DANS LE SECTEUR DE JARDINS ET BOISEMENTS A PRÉSERVER

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

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

## U12 - STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

### RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

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

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

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

### RATIOS MINIMAUX AUX STATIONNEMENT DES VOITURES

En dehors de cas prévus à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

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

## U13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales  
Les végétaux invasifs sont interdits.

Un minimum de 40% de la superficie du terrain doit être végétalisé.



### DANS LE SECTEUR DE JARDINS ET BOISEMENTS A PRÉSERVER

L'imperméabilisation n'est autorisée que sous l'emprise des abris de jardin non maçonnés.

En dehors des abri des jardin non maçonnés, l'espace doit être entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

Il est imposé au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace compris dans ce secteur.

### U15 - 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 dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Le volume de stockage minimal est de 3 m<sup>3</sup> pour les 50 premiers m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol et 1 m<sup>3</sup> supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

Cette cuve doit alimenter un circuit d'eau dans la construction pour les utilisations à des fins non alimentaire.



Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescriptions au titre de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

#### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Sont spécifiquement interdits :

- Exhaussements et affouillements, quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés dans ce secteur.

Toutefois les aménagements, y compris les remblais, exhaussements et affouillements, sont autorisés s'ils concourent au maintien ou à la restauration d'un milieu humide.

### A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

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

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

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

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée à moins de 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.

#### LES BÂTIMENTS REPÉRÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les bâtiments à plus de 150 m de la limite avec la zone U peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- stationnement de véhicules ou caravanes non habitées à condition qu'ils ne constituent pas une épave,
- hébergement hôtelier (dont les salles à louer) pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel
- élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs.

Les bâtiments à moins de 150 m de la limite avec la zone U peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- stationnement de véhicules ou caravanes non habitées à condition qu'ils ne constituent pas une épave,
- hébergement hôtelier sans location de salle pour des manifestations occasionnelles,
- service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel
- du logement dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher



### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

les constructions et aménagements à moins de 50 m de la lisière d'un bois à condition qu'ils soient nécessaires

- soit à la fréquentation par le public ou à la mise en valeur du milieu écologique et qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre du milieu.
- Soit à l'exploitation agricole

### A3 - VOIES ET ACCÈS

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

En cas de changement de destination des bâtiments repérés aux document graphiques, l'Agence Routière Territoriale (ART) de Melun - Vert-Saint-Denis, gestionnaire du réseau viaire départemental devra être contactée concernant la desserte de ces constructions.

### A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservis :

- en eau potable
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

#### RÉSEAU D'EAU POTABLE

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

#### LES EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

#### RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

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

- soit au réseau public ,
- soit rejetées à un émissaire

avec un débit maximal de 1l/s/ha

Des techniques alternatives peuvent être employées (noues, puits filtrants ou autres



techniques alternatives).

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

### RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

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

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

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

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 des limites séparatives.

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

L'emprise au sol des constructions des habitations existantes y compris des piscines, des annexes et des terrasses, ne peut excéder ni 30 % de l'emprise préexistante, ni 500 m<sup>2</sup>.

### A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

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



### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 15 m.

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour les antennes, pylônes et mâts.

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

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

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs doivent être

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

Les clôtures doivent être composées

- soit de haie éventuellement doublée d'un grillage
- soit d'un mur ou muret éventuellement surmonté de barreaudagex ou claustra verticaux

### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

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

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

### BÂTIMENTS 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, maçonnées ou de ferronneries, (corniches, bandeaux, modénatures, épis de faîtage...) doivent être conservées ou remplacées, sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

### A12 - STATIONNEMENT

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



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

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

#### DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- une forêt publique soumise au régime forestier.

#### DANS LES SECTEURS DE JARDINS ET DE BOISEMENTS

Les boisements de ripisylves ne peuvent être supprimés que dans un objectif d'assurer la biodiversité du cours d'eau et:

- soit sur des tronçons n'excédant 50 m, sur une seule des rives
- soit pour re-profiler les rives en pente douce en reconstituant ensuite la ripisylve

### A15 - 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 dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Le volume de stockage minimal est de 3 m<sup>3</sup> pour les 50 premiers m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol et 1 m<sup>3</sup> supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

Cette cuve doit alimenter un circuit d'eau dans la construction pour les utilisations à des fins non alimentaire.

#### 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



### AZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

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

### AZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide.

### AZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

### AZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

### AZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet



### AZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les antennes, pylônes et mâts.

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

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, d'une mare ou d'un plan d'eau.

### AZH15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ÉNERGÉTIQUES ET

Il n'est pas fixé de règle.



Les aménagements et constructions peuvent être interdits ou soumis à prescriptions au titre de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme, s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique ou d'avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

### N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à conditions

- qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole ou forestière dans le terrain.
- qu'il n'est pas pour vocation d'accueillir des personnes

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

#### DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

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

### N3 - VOIES ET ACCÈS

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

### N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements nécessitant une desserte en eau ou en électricité doivent être localisés sur un terrain desservi :

- en eau potable
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

#### RÉSEAU D'EAU POTABLE

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

#### LES EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé à un assainissement collectif ou individuel conçu

et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

### RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Des techniques alternatives peuvent être employées (noues, puits filtrants ou autres techniques alternatives).

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

Il est imposé un retrait d'au moins d'au moins 2 m.

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

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

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 2 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

### N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 3,50 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les antennes, pylônes et mâts nécessaire aux équipement publics ou d'intérêt collectif.

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

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

### N12 - STATIONNEMENT

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

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

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

#### DANS LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- une forêt publique soumise au régime forestier.

### N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.



### NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2

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

### NZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements à condition qu'ils restaurent le milieu humide

### NZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet

### NZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

### NZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

### NZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

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

### NZH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

