



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE VARENNES-VAUZELLES

SYNTHESE DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Titre - Page et sous-titre	Avant modification	Après modification
Zone UB – Page 8 - Façades	Non réglementé	Les marquises sont interdites.
Zone UB – UC – UD - Pages 10 - 15 -20 – Eaux usées	Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors annexe). Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées stricts.	Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors annexe). Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées stricts.
Zone UB – UC – UD - Pages 10 - 15 – 20 – Eaux pluviales	Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité de stockage à la parcelle, les rejets d'eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public unitaire ou pluvial quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.	Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées. Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité démontrée de stockage à la parcelle, les rejets d'eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public unitaire ou pluvial quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
Zone USL – Page 22 – Eaux pluviales	Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité de stockage à la parcelle, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.	Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées. Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle. En cas d'impossibilité démontrée de stockage à la parcelle, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Zone USL - UE - UI – AU – AUE – Pages 22 - 26 - 30 – 34 – 38 – Eaux usées	Le branchement sur le réseau d’assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors annexe). Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées.	Le branchement sur le réseau d’assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction (hors annexe). Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées.
Zone UE - UI – AU – AUE – Pages 26 - 30 – 34 – 38 – Eaux pluviales	Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle. En cas d’impossibilité de stockage à la parcelle, les rejets d’eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public unitaire ou pluvial quand il est en place, après qu’aient été mises en oeuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.	Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées. Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle. En cas d’impossibilité démontrée de stockage à la parcelle, les rejets d’eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public unitaire ou pluvial quand il est en place, après qu’aient été mises en oeuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
Zone A – N – Pages 45 – 49 – Eaux pluviales	Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle. En cas d’impossibilité de stockage à la parcelle, les rejets d’eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public pluvial quand il est en place, après qu’aient été mises en oeuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.	Les eaux pluviales ne sont pas admises dans les réseaux eaux usées. Les eaux de pluie seront prioritairement stockées et traitées à la parcelle. En cas d’impossibilité démontrée de stockage à la parcelle, les rejets d’eaux de ruissellement en dehors du périmètre de projet, limités à 2,5 l/s/ha peuvent être rejetés au collecteur public unitaire ou pluvial quand il est en place, après qu’aient été mises en oeuvre toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
Zone UC – Page 12 – Implantations par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées : - Soit en contigüité avec une ou plusieurs limites séparatives, - Soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au point le plus haut) et à 3 mètres minimum. Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle - Le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur du bâtiment (cf. définitions) et à 3 mètres minimum. Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s’implanter en contigüité avec les limites de fond de parcelle. - Lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum. Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s’implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle ou en observant un retrait identique à celui d’une construction régulièrement édifïée sur la même unité foncière.	<ul style="list-style-type: none"> • Retrait par rapport aux limites séparatives latérales : Les constructions doivent être édifiées : - Soit en contigüité avec une ou plusieurs limites séparatives, - Soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au point le plus haut) et à 3 mètres minimum. <ul style="list-style-type: none"> • Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle : Le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur du bâtiment et à 3 mètres minimum. Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s’implanter en contigüité avec les limites de fond de parcelle. <ul style="list-style-type: none"> • Retrait par rapport aux zones A et N :

		Lorsque la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) correspond à une limite avec une zone A ou N, les constructions doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum. Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.
Zone UD – Page 17 - Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% .
Zone UD – Page 17 - Implantations par rapport aux limites séparatives Zone AU – Page 32 - Implantations par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives, - Soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au point le plus haut) et à 3 mètres minimum. <p>Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au point le plus haut) et à 3 mètres minimum. Les constructions annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,50 mètres ne sont pas soumises à cette disposition. - Lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum. Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites de fond de parcelle ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière. 	<ul style="list-style-type: none"> • Retrait par rapport aux limites séparatives latérales : <p>Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives, - Soit en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment (mesurée au point le plus haut) et à 3 mètres minimum. <ul style="list-style-type: none"> • Retrait par rapport aux limites de fond de parcelle : <p>Le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur du bâtiment et à 3 mètres minimum. Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter en contiguïté avec les limites de fond de parcelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Retrait par rapport aux zones A et N : <p>Lorsque la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) correspond à une limite avec une zone A ou N, les constructions doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum. Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.</p>
Zone UE – Page 24 – Implantations par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 5 mètres. • Lorsque la limite de fond de parcelle correspond à une limite avec une zone A ou N, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 5 mètres. • Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives (y compris si elles correspondent à une limite avec une zone A ou N) ou en observant

<p>Zone UI – Page 28 – Implantations par rapport aux limites séparatives</p> <p>Zone AUE – Page 36 - Implantations par rapport aux limites séparatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres peuvent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives (y compris si elles correspondent à une limite avec une zone A ou N) ou en observant un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière. 	<p>un retrait identique à celui d'une construction régulièrement édifiée sur la même unité foncière.</p>
<p>Zone UI – Page 29 – Les clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sur rue, lorsqu'elles sont constituées d'un mur, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur totale (mesure de la clôture à partir du niveau de la voie). 	<ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sur rue, lorsqu'elles sont constituées d'un mur, ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur totale (mesure de la clôture à partir du niveau de la voie). • Les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation régulièrement édifiée, non affectée au gardiennage d'une activité, sont soumises à des dispositions particulières : <p>Clôtures sur rue : Les murs pleins étant proscrits, les éventuelles clôtures sur rue peuvent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit ajourées et composées d'un barreaudage, grillage ou lisse de toute nature et pouvant être doublées d'une haie vive ; - Soit composées d'un mur-bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum complété par une installation ajourée définie ci-avant ; - Soit composées d'une haie vive. - Aucun point de l'ensemble ne devra avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre mesurée par rapport à la voie. - La remise en état des murs existants ne prend pas en compte les dispositions ci-avant. <p>Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cas particulier : - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

<p>Zone A – Page 42 - PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à destination de commerce et d'activités de service : <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma • Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire : <ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition • L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, <ul style="list-style-type: none"> • Les carrières, • Les dépôts de toute nature. 	<p>Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à destination de commerce et d'activités de service : <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma • Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire : <ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition • Les installations photovoltaïques au sol, • L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, <ul style="list-style-type: none"> • Les carrières, • Les dépôts de toute nature.
<p>Zone A – Page 42 - PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ</p>	<p>L'extension des constructions à usage d'habitation ne peut être autorisée que si celle-ci est inférieure ou égale soit à 30% de l'emprise au sol de la construction existante soit à 40 m2 d'emprise au sol. La surface de référence est celle existante à la date d'approbation du présent document.</p>	<p>L'extension des constructions à usage d'habitation ne peut être autorisée que si celle-ci est inférieure ou égale soit à 30% de l'emprise au sol de la construction existante soit à 40 m2 d'emprise au sol. La surface de référence est celle existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme initial (14 mars 2017).</p>
<p>Zone A – Page 44 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures ne peuvent être composées d'éléments pleins sauf végétaux (murs, panneaux ou claustras pleins sont interdits). 	<p>Les clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures ne peuvent être composées d'éléments pleins sauf végétaux (murs, panneaux ou claustras pleins sont interdits). • Les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation régulièrement édifiée sont soumises à des dispositions particulières : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clôtures sur rue - Les murs pleins étant proscrits, les éventuelles clôtures peuvent être : - Soit ajourées et composées d'un barreaudage, grillage ou lisse de toute nature et pouvant être doublées d'une haie vive ;

		<ul style="list-style-type: none"> - Soit composées d'un mur-bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum, complété par une installation ajourée définie ci-avant ; - Soit composées d'une haie vive. - Aucun point de l'ensemble ne devra avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre mesurée par rapport à la voie. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clôtures sur limites séparatives <p>Elles ne peuvent être composées d'éléments pleins sauf végétaux (murs, panneaux ou claustras pleins sont interdits). Un soubassement d'une hauteur maximum de 40 cm est autorisé. Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La remise en état des murs existants ne prend pas en compte les dispositions ci-avant. <p>Les clôtures doivent présenter une qualité d'aspect, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'environnement bâti et non bâti.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cas particulier : - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.
<p>Zone N – Page 47 – Les clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sont constituées : <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une haie vive doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte. - Soit d'une barrière en bois simple ou constituée par des lisses en béton doublées de haies vives. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures ne peuvent être composées d'éléments pleins sauf végétaux (murs, panneaux ou claustras pleins sont interdits). • Les unités foncières supportant une construction à usage d'habitation régulièrement édifiée sont soumises à des dispositions particulières : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clôtures sur rue <ul style="list-style-type: none"> - Les murs pleins étant proscrits, les éventuelles clôtures peuvent être : <ul style="list-style-type: none"> - Soit ajourées et composées d'un barreaudage, grillage ou lisse de toute nature et pouvant être doublées d'une haie vive ; - Soit composées d'un mur-bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum, complété par une installation ajourée définie ci-avant ; - Soit composées d'une haie vive. - Aucun point de l'ensemble ne devra avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre mesurée par rapport à la voie. ▪ Clôtures sur limites séparatives

		<p>Elles ne peuvent être composées d'éléments pleins sauf végétaux (murs, panneaux ou claustras pleins sont interdits). Un soubassement d'une hauteur maximum de 40 cm est autorisé. Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.</p> <p>- La remise en état des murs existants ne prend pas en compte les dispositions ci-avant.</p> <p>Les clôtures doivent présenter une qualité d'aspect, de couleur et de matériaux en harmonie avec l'environnement bâti et non bâti.</p> <p>• Cas particulier : - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.</p>
<p>Zone N – Page 46 - PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hormis les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, aucune construction ou installation ne peut être autorisée. • L'extension des constructions à usage d'habitation ne peut être autorisée que si celle-ci est inférieure ou égale soit à 30% de l'emprise au sol de la construction existante soit à 40 m2 d'emprise au sol. La surface de référence est celle existante à la date d'approbation du présent document. • Les annexes aux constructions d'habitation ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m2 cumulés et doivent être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle elle s'attache. • Les dépôts de toute nature sont interdits. 	<p>Aucune construction ou installation n'est autorisée, à l'exception des constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (autres que les installations photovoltaïques au sol).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les installations photovoltaïques au sol sont interdites. • L'extension des constructions à usage d'habitation ne peut être autorisée que si celle-ci est inférieure ou égale soit à 30% de l'emprise au sol de la construction existante soit à 40 m2 d'emprise au sol. La surface de référence est celle existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme initial (14 mars 2017). • Les annexes aux constructions d'habitation ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m2 cumulés et doivent être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale à laquelle elle s'attache. • Les dépôts de toute nature sont interdits.
<p>Zone N – Page 46 - PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ</p>	<p>De plus, dans le secteur NSL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont autorisées les nouvelles constructions, installations et extensions liées aux activités sportives, équestres, touristiques et de loisirs de plein air en lien avec la valorisation du site. • Les constructions existantes peuvent faire l'objet de changement de destination en faveur d'usage lié à : 	<p>De plus, dans le secteur NSL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont autorisées les nouvelles constructions, installations et extensions liées aux activités sportives, équestres, touristiques et de loisirs de plein air en lien avec la valorisation du site. • Les constructions existantes peuvent faire l'objet de changement de destination en faveur d'usage lié à :

	<ul style="list-style-type: none"> - L'habitation (logement et hébergement), - L'artisanat et commerce de détail, - La restauration, - Les équipements d'intérêt collectif et services publics, - Les bureaux. <p>De plus, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'habitation (logement et hébergement), - L'artisanat et commerce de détail, - La restauration, - Les équipements d'intérêt collectif et services publics, - Les bureaux. <p>De plus, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme initial (14 mars 2017).</p>
Définitions – Page 51	<p>Limites séparatives de propriété</p> <p>Il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement.</p> <p><i>Limite séparative latérale</i></p> <p>Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.</p> <p><i>Autres limites séparatives</i></p> <p>Les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.</p>	<p>Limites séparatives de propriété</p> <p>Il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement. Il en existe deux sortes :</p> <p><i>Limite séparative latérale</i></p> <p>Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.</p> <p><i>Limite de fond de parcelle</i></p> <p>Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à la voie. Dans les autres configurations, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de l'alignement, et comprend les éventuels décrochements, coudes ou brisures (les terrains de forme triangulaire n'ont pas de fond de parcelle).</p>