

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

ZONES A URBANISER

## **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **Vocation de la zone**

Ce sont des zones non équipées destinées à être urbanisée à court ou moyen terme. Ces zones à vocation principale d'habitat pourront accueillir, dans un objectif de mixité urbaine, des activités annexes et des équipements publics et/ou d'intérêt général, complément habituel des habitations. La zone 1AU est située au lieu-dit « derrière la Chapelle ». Elle comporte une orientation d'aménagement. L'urbanisation doit se faire sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.

La densité minimale sur l'ensemble de la zone 1AU doit être de 12 logements / hectare. Les logements aidés doivent correspondre à une part minimale de 10% de la production nouvelle.

### **Article 1AU1**

#### **Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute activité créant des nuisances prévisibles non compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les activités industrielles,
- les activités agricoles,
- les entrepôts,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- le stationnement des caravanes,
- les aménagements en sous-sol enterré sous le niveau naturel du terrain,
- les cuves à fuel enterrées,
- les carrières.

### **Article 1AU2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AU1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions doivent être réalisées sous réserve d'être intégrées dans une ou plusieurs opérations d'ensemble. Celle-ci :
  - doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies,
  - doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires à l'opération seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
  - doit présenter un aménagement cohérent avec le reste de la zone.
- les activités commerciales, artisanales et les bureaux sous réserve que la surface hors œuvre nette n'excède pas 80 m<sup>2</sup>,
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les projets seront autorisés sous condition d'être soumis à un plan d'aménagement d'ensemble soumis à autorisation de la commune.

### **Article 1AU3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

La création de voies en impasse est interdite.

#### **Article 1AU4**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

L'alimentation en eau potable et en assainissement devra respecter la réglementation en vigueur.

##### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2. Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

###### **b) Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les nouveaux aménagements devront garantir soit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, soit leur évacuation dans le milieu naturel.

Dans le cas d'une gestion à la parcelle, le pétitionnaire devra vérifier si le sol est apte à les recevoir. Pour cela il sera procédé à :

- un test de perméabilité,
- un relevé de la hauteur et de la fluctuation de la nappe.

Les eaux de voiries et de parking seront préalablement traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur. Un stockage, avant infiltration, des eaux pluviales dans une citerne est conseillé pour des utilisations ultérieures.

Dans le cas d'une évacuation dans le milieu superficiel ou le réseau pluvial quand il existe, le rejet d'eaux pluviales ne sera admis qu'à concurrence de 10L/s/ha de terrain, préalablement traité par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Les dispositifs de rétentions d'eaux pluviales pour une utilisation non domestiques sont recommandés (3m3 par logement par exemple).

##### **3. Réseaux concessionnaires**

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enterrés.

#### **Article 1AU5**

##### **La superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

#### **Article 1AU6**

##### **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les façades des constructions doivent s'implanter :

- Soit dans une bande comprise entre 3 mètres et 10 mètres mesurées à partir de l'alignement.
- Soit à l'alignement.

A l'intérieur des marges de recul, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 10cm de profondeur par rapport au nu de la façade pourra être admis.

#### **Article 1AU7**

##### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur des marges de recul, en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 10cm de profondeur par rapport au nu de la façade pourra être admis.

#### **Article 1AU8**

##### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions sera égale à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

#### **Article 1AU9**

##### **L'emprise au sol des constructions**

---

L'emprise maximale des constructions est limitée à 70% de la superficie totale du terrain.

#### **Article 1AU10**

##### **La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîçage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **Article 1AU11**

##### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

## 1. Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les surcroits et encuvements ne doivent pas dépasser 0,80m comme le préconiser les fiches du SDAP (voir la fiche « utilisation des combles »).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

### Règles générales

Les constructions seront composées:

- soit d'une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°.
- Ou
- soit d'un toit terrasse végétalisé ou non.

### Règles dérogatoires

Pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup> (annexes), des toitures à un ou deux versants d'une pente minimum de 20° sont autorisées.

## 2. Parements extérieurs

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier du SDAP annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...)

## 3. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues **de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.**

En limite du domaine public, la clôture d'une hauteur maximum de 1.90 m (chapeaux de piliers compris) est constituée soit :

- de murs pleins,
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 0,60m surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

En tout état de cause, le projet de clôture devra recevoir l'aval du service instructeur.

## 4. Dispositions diverses

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **Article 1AU12**

##### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **1. Principes**

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

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

#### **2. Nombres d'emplacement**

##### Construction à usage d'habitation :

Il sera créé deux places de stationnement par logement sur la parcelle.

Dans les opérations d'ensemble, sur la totalité des places dédiées au stationnement des résidents, des places supplémentaires devront être créées à destination des visiteurs, à hauteur de 30% des places des résidents.

Dans les ensembles de plus de 3 logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes... sur la base de 1 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

##### Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé deux places de stationnement par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre net affectée à cet usage.

##### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **Article 1AU13**

##### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le cadre d'opération d'ensemble, des espaces verts ou paysagers collectifs devront être aménagés et représentés au moins 5% de la superficie totale de l'opération.

#### **Article 1AU14**

##### **Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Non réglementé

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



**CHAPITRE 5**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A****Vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, qui permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.  
Elle comprend un sous-secteur Ai, zone potentiellement inondable (crues de 1955-65 - cartographie DDT SI/NH).

**Article A1****Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles en activité.
- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, et de bureaux et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone.
- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2.
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les carrières.

**Article A2****Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants agricoles qui devront être implantées à proximité des bâtiments créés.
- Les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole ainsi que les activités touristiques complémentaires de l'activité agricole (par exemple, vente à la ferme, gîte rural ...)
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.

En secteur Ai, la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

**Article A3****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

#### **Article A4**

##### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseaux ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux usées issues des activités agricoles devront subir un prétraitement avant rejet.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

#### **Article A5**

##### **La superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **Article A6**

##### **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 8 mètres.

Par rapport aux routes départementales, cette distance ne pourra être inférieure à 20 mètres.

#### **Article A7**

##### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

**Article A8****L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 8 mètres.

**Article A9****L'emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règles

**Article A10****La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au niveau du sol naturel y compris pour les silos.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

**Article A11****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact.

**1. Enduits extérieurs :**

La couleur blanche, ainsi que les couleurs vives sont interdites pour les enduits ou autres revêtements extérieurs.

Pour les menuiseries extérieures, les couleurs vives sont interdites.

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (d'aspect brique creuse, agglomérées, parpaing, carreaux de plâtre, etc. ...) est interdite.

**2. Clôtures et portails**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les clôtures préfabriquées en béton sont interdites et les clôtures végétales sont recommandées.

**Article A12**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

**Article A13**

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.  
Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

**Espaces paysagers à protéger**

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisée sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

**Article A14**

**Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Non réglementé

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**CHAPITRE 6**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N****Vocation de la zone**

Il s'agit d'une zone équipée ou non, qui permet la protection des sites en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Quatre secteurs disposent d'une réglementation particulière permettant le développement de constructions s'insérant dans leur environnement : le secteur Nh, qui concerne les constructions à usage d'habitation existantes, le secteur Nl permettant l'installation d'une zone d'équipements de loisirs, une zone Na liée au château et Ne qui correspond à l'ancienne station service.

Un indice « i » est lié au caractère potentiellement inondable par débordement de l'Oucherotte (crues de référence 1955-1965).

**Article N1**  
**Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, sous réserve des conditions fixées à l'article N2
- les constructions ou installations à usage d'activité agricole, sous réserve des conditions fixées à l'article N2
- les constructions à usage d'habitation, de commerces exceptées celles visées à l'article N2 (secteur Ne) et d'hébergement hôtelier, sous réserve des conditions fixées à l'article N2,
- les entrepôts,
- les constructions et installations à usage de bureaux, sous réserve des conditions fixées à l'article N2,
- Le stationnement des caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- le stockage d'ordures ménagères, de résidus urbains ou de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- l'ouverture de toute carrière.

**Article N2**  
**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les constructions non interdites à l'article N1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

**Dans l'ensemble de la zone :**

- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les équipements, constructions et infrastructures liées à l'activité du canal,
- les parking et stationnements.

**Dans le secteur Nh :**

- l'aménagement, l'extension et la reconstruction des constructions existantes, dans la limite maximale de 170m<sup>2</sup> de SHON totale comptés à partir de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur Nai :**

- l'aménagement des constructions existantes, sans extension, pour des vocations de commerces, de logement, d'hébergement, d'activités agricoles, d'artisanat et de bureaux.
- Les constructions devront être rehaussées de 0,30m par rapport à la dalle du plancher fini.

**Dans le secteur Ne :**

- l'aménagement des constructions existantes, sans extension, pour des vocations de commerces.

**Dans le secteur NI :**

- l'aménagement de constructions et d'installations légères pour vocation de loisirs.

**Dans le secteur Ni :**

- la cote de dalle du plancher fini supérieure doit être d'au moins 30 centimètres au-dessus de celle du terrain naturel.

**Article N3****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

**Article N4****Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**2. Assainissement****a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilités techniques graves de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au zonage d'assainissement.

Ces dispositifs devront être conçus pour pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En cas de projets concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin naturel d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de système collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

**Article N5**

**La superficie minimale des terrains constructibles**

---

Il n'est pas fixé de règles.

**Article N6**

**L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.  
En secteur Nh, le recul est porté à 3m minimum ou suivant le même recul pour une extension de bâtiment existant

**Article N7**

**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que cette marge puisse être inférieure à 3 mètres.

**Article N8**

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions sera égale à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans être inférieure à 6 mètres.

**Article N9**

**L'emprise au sol des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règles excepté en secteur Nh.

Secteur Nh :

La surface maximale des constructions est limitée à 170m<sup>2</sup> de SHON maximale.

**Article N10**

**La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Secteur Nh, Ni, Ne et Na :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau du sol naturel.



Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article N11**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### **1. Toitures**

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

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarne dite à la capucine dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture,
- soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la largeur de la toiture.

#### **Règles générales**

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente uniforme sera comprise entre 35 et 55°.

#### **Règles dérogatoires**

Pour les constructions de moins de 20m<sup>2</sup> (annexes), des toitures à un ou deux versants d'une pente minimum de 20° sont autorisées

#### **2. Parements extérieurs**

Les façades et les menuiseries des constructions doivent respecter les teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, aggloméré de ciment
- l'emploi du blanc ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...)

#### **3. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture est constituée soit :

- de murs pleins, d'une hauteur maximale de 1,50m,
- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie.

En façade, les plaques préfabriquées en béton ou en bois sont interdites.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les clôtures devant entourer les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

#### **4. Dispositions diverses**

Dans le cas où elles ne sont pas enterrées, les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des écrans végétaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **Article N12**

##### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

##### **En secteur NI :**

Des emplacements à destination du stationnement des cycles devront être créés.

#### **Article N13**

##### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

##### **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **Article N14**

##### **Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Non réglementé