

Thimonville

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 20 décembre 2013
approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie et signature du Maire :

M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin

51420 Cernay-les-Reims

www.mt-projets.com

Sommaire

SOMMAIRE	2
PARTIE 1 : DISPOSITIONS ET DEFINITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	5
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT	5
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE	6
ARTICLE 7 : STATIONNEMENT.....	7
ARTICLE 8 : LEXIQUE	9
LA ZONE URBAINE « U »	16
LA ZONE A URBANISER « 1AU »	30
LA ZONE A URBANISER « 2AU »	43
LA ZONE AGRICOLE « A »	46
LA ZONE NATURELLE « N »	55

Partie 1 : Dispositions et définitions générales

Article 1 : Champ d'application du règlement

Application territoriale du règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Domaine d'application du règlement

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, **affouillements** ou **exhaussements** des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

Application zonale pratique du règlement

La commune est divisée en zones :

Zone urbaines (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser (« AU »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zones agricoles (« A »)

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques.

Zones naturelles et forestières (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- soit de l'existence d'une exploitation forestière
- soit de leur caractère d'espaces naturels

Article 2 : Portée respective du présent règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Le Code de l'urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R 111-1-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'urbanisme. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables :

- R 111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique
- R 111-4 relatif à la conservation des sites ou des vestiges archéologiques
- R 111-15 relatif à l'environnement
- R 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains
- L 111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village
- L 111-2 relatif à l'interdiction d'**accès** à certaines voies
- L 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiments
- L 421-3 relatif aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public
- L 421-4 relatif aux terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique
- L 421-5 relatif aux réseaux publics de distribution d'eau d'électricité ou d'assainissement

Le Code rural

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies aux articles L 126-1 et R 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Autres réglementations

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

Article 3 : Adaptations mineures

Dérogation

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Adaptations justifiées

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 4 : Droit de préemption urbain

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique

Article 5 : Orientation d'aménagement

Le PLU comporte une orientation d'aménagement avec laquelle les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- l'aménagement de la zone « Est » comme détaillé dans le document « Orientation d'aménagement »

Article 6 : Patrimoine naturel, architectural et archéologique

Patrimoine naturel

Espace Boisé Classé

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Zone humide

Les zones humides du territoire sont inscrites sur le plan de zonage. Sur les périmètres ainsi définis, sont interdits tous travaux, tout comblement, exhaussement de terrain ou affouillement du sol.

Patrimoine architectural et urbain

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles R 421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Patrimoine archéologique

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article 7 : Stationnement

Localisation et nombre en zone U et IAU

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le **terrain d'assiette du projet** ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

Modalités pratiques du calcul du nombre de places

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destination, le nombre de places se calcul au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Aire de stationnement
Habitat	
Collectif et logement < ou égal à 2 pièces	1.5 place par logement
Zone Ub : Collectif et logement > ou égal à 3 pièces	1 place par logement aménagées dans la propriété (hors garage)
Zone Ud : Collectif et logement > ou égal à 3 pièces	2 places par logement aménagées dans la propriété (hors garage)
Lotissement (à ajouter aux places inhérentes aux logements)	1 place pour 3 lots
Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 personnes accueillies
Equipement	
Enseignement	1 place par classe + 2 places
Accueil de la petite enfance	1 place pour 10 personnes accueillies
Stade, terrain de sport, salles de sport, activité équestre	10% de la surface
Autre lieu recevant du public (Salle polyvalente, mairie...)	50% de la SHON
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises

Dispositions particulières à chaque zone

Activités, hors activité agricole	
Industrie, artisanat, entrepôt	1 place par tranche de 100 m ² se SHON
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 40 m ² de SHON
Personnes à mobilité réduite	1 place pour 20 places standards

Lexique :

Article 8 : Lexique

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions explicatives du lexique ci-dessous.

Aux fins du présent règlement, on entend par :

Abri de jardin :

Construction annexe destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Les usages d'habitation et d'activités y sont interdits.

Accès du terrain :

Passage donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies.

Affouillement :

Phénomène issu de l'eau qui, par ses courants, creuse et érode les corps sur son passage.

Exemple : les rives creusées par l'eau.

Alignement :

C'est la limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle est généralement matérialisée par une clôture de propriété.

Attique :

L'attique correspond à l'étage situé au dessus de la corniche, en retrait de la façade et permettant, le plus souvent, l'aménagement d'un balcon.



Lexique :

Baie :

C'est une ouverture dans un mur et au travers il est possible de voir (fenêtre, porte, etc.). Ne sont donc pas considérées comme baie :

- les ouvertures en verres translucides ou en vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs
- les portes non vitrées

Construction annexe :

Sont considérées comme construction annexe, les bâtiments situés sur la même unité foncière que la construction principale. Ils peuvent être implantés isolément (*non relié à la construction principale*) ou accolés sans être intégrés à cette dernière (*pas de création de nouvelle surface habitable*), entièrement clos ou non.

Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important en termes de gabarit dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Contigu :

La contiguïté est obtenue :

- Entre deux constructions lorsque les façades ou les pignons sont en contact l'un avec l'autre
Un portique, un porche ou un angle de construction... n'entraînent pas de contiguïté.
- Lorsqu'une construction touche directement la limite séparative d'une autre propriété.
- Lorsque deux terrains se jouxtent.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.):

Il s'agit du nombre maximal de mètres carrés de plancher hors œuvre pouvant être construits par mètre carré au sol. Exemple : un C.O.S. de 0.5 signifie 500 m² maxi de plancher pour une unité foncière de 1000 m².

Lexique :

Destination (des bâtiments) :

La destination est l'usage principal des constructions. Elle est parfois précisée comme suit :

Exemple : Construction « à usage d'habitation » ou construction « à usage d'activité » ou construction « à usage de stockage »...

La destination des bâtiments peut être modifiée si le présent règlement l'autorise. Dans ce cas, une construction à usage d'activité peut être aménagée en habitation.

Exemple : Un entrepôt transformé en loft ou un corps de ferme aménagé en hôtel...

Dispositif d'obturation :

Un dispositif d'obturation est un système qui permet de fermer la canalisation par déclenchement en cas de pollution accidentelle et d'arrêter l'écoulement des eaux usées. Ainsi, il évite à la substance polluante de se répandre dans les canalisations.

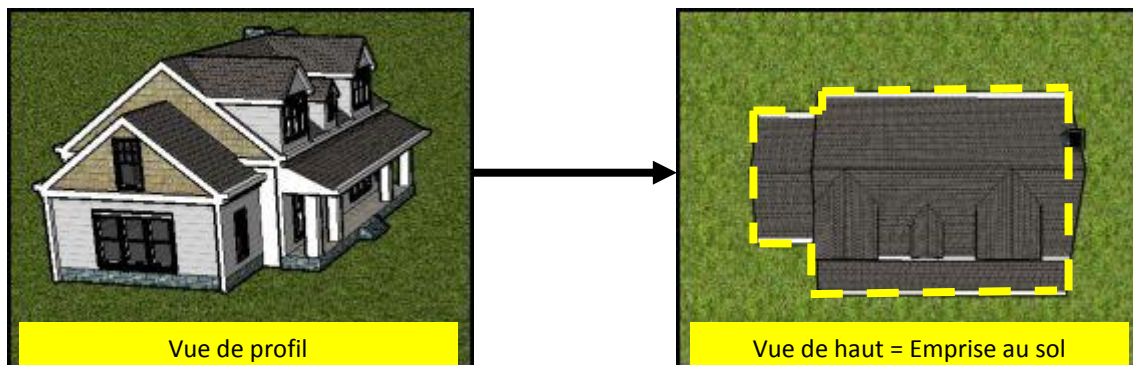
Emprise :

Elle correspond à la surface des terrains occupés par un usage particulier.

Exemple : L'emprise de la voirie inclue la bande de roulement, les fossés, les trottoirs...

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



Equipement d'intérêt général :

Etablissement public ou privé dont la vocation est d'assurer une mission de service public ou au service de la population.

Espaces libres :

Espaces libres = Surface de l'unité foncière – surface des constructions (supérieures à 0.60m)

Lexique :

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle est soit horizontale (*dans la continuité de la construction principale*) ou verticale (*surélévation de la construction*).

Exhaussement :

Un exhaussement est une élévation du niveau initial. Dans le cas d'un terrain, il s'agit d'augmenter le niveau du terrain par des remblais par exemple.

Façade, façade principale :

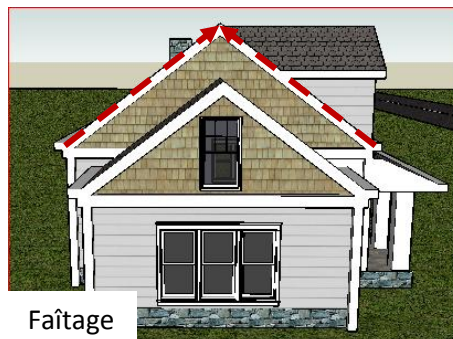
Ce sont les faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, saillies ...).

Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

La « façade principale » du terrain d'assiette du projet est le côté droit ou courbe du terrain contigu aux emprises publiques et voies.

Faîtage :

Ligne où deux pans de toiture aux pentes opposées se rejoignent. (cf la hauteur de construction)



Habitation légère de loisirs :

C'est est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

Exemple : [chalet](#) ou bungalow

Hauteur de construction (art.10) :

Dimension verticale limite maximale des constructions, exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Lexique :

Limite séparative :

Ligne commune, séparant le terrain d'assiette du projet et un autre terrain autre qu'une emprise publique ou une voie.

Lisière :

La lisière est l'espace constituant la limite entre deux milieux.

Exemple : les premiers arbres d'un espace forestier.

La protection imposée dans le présent règlement répond aux soucis de protection de ces espaces et à la lutte contre l'établissement de lisières artificielles, reconstituées par l'homme mais ne prenant pas en compte les besoins des espèces végétales et animales.

Lucarne :

C'est une baie comprenant une ouverture verticale en saillie de la toiture, créant une vue directe. Les châssis à tabatière (type « Velux ») ne sont pas considérés comme des lucarnes.



La lucarne est en saillie par rapport à la toiture.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades. Il est souvent un des murs latéraux à la façade.



Recul :

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies.

Lexique :

Retrait :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

La règle de retrait ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 cm de hauteur par rapport au sol existant.

Les éléments architecturaux et / ou de modénatures tels que les balcons de plus de 40cm de profondeur sont pris en compte.

Rez-de-jardin :

Le rez-de-jardin correspond à une construction de plein pied sur un jardin : il n'y a donc pas d'étage, toutes les pièces de la construction étant sur le même niveau.

Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) :

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, y compris les toitures-terrasses, les balcons ou loggias et les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

L'épaisseur des murs et des cloisons entrent dans le calcul.

Elle ne comprend pas les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (cage d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

Elle est égale à la SHOB de la construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour les activités
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production.
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la parcelle ou un ensemble de parcelles cadastrales contiguës délimité par les emprises publiques et voies et les autres propriétés qui l'entourent

Toit terrasse, toiture-terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), accessible ou non. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

Toiture végétalisée :

Elle consiste à recouvrir d'un substrat un toit plat ou à pente faible (maximum 35° généralement). Les avantages de cette technique sont nombreux, parmi lesquels il est possible de citer :

- Des effets bénéfiques sur le climat, l'hygrométrie et sur la santé et le bien-être des habitants
- La reconstitution d'un maillage écologique et de corridors écologiques
- Un impact sur l'eau avec une filtration et une épuration biologique des eaux de pluies
- Une régulation des débits hydriques : la toiture végétalisée accumule l'eau dont une partie est utilisée par les plantes, une autre est évaporée et une autre évacuée par les canalisations avec un retard favorisant le bon écoulement.

Trop plein :

Le trop-plein est un mécanisme de régulation de la hauteur de l'eau. Dans les réservoirs, il consiste en une ouverture placée à une certaine hauteur, permettant à l'eau de s'évacuer

La zone urbaine « U »

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre originel de la commune et aux zones d'extensions récentes d'habitat.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

Ua : secteur d'habitat plus ancien

Ud : secteur d'habitat récent

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

La commune étant concernée par l'aléa argileux, des prescriptions complémentaires pourront être ajoutées lors de l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

Zone urbaine « U »

I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Dispositions applicables pour la zone Ua et la zone Ud

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et/ou l'**extension** d'établissements et installations destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation spatiale sont incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone.
- 1.2 Les installations à usage d'entrepôt non lié à l'activité commerciale, artisanale ou agricole.
- 1.3 Les constructions à usage de commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 300 m² ou d'une surface de vente supérieure à 200 m².
- 1.4 Les terrains de camping, les **habitations légères de loisirs**, les garages de caravanes à ciel ouvert ou les terrains aménagés en vue du stationnement des caravanes et mobiles home.
- 1.5 Les **affouillements** et **exhaussements** du sol non liés à la réalisation de constructions, d'ouvrages ou de travaux publics.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de décharges.
- 1.7 Les parcs d'attraction et les loisirs motorisés
- 1.8 Les parcs résidentiels de loisirs soumis au Code de l'Urbanisme.

Article U2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dispositions applicables pour la zone Ua et la zone Ud

- 2.1 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone et que la surface au sol n'excède pas 100m²
- 2.2 Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère **d'intérêt général** ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public.
- 2.3 L'**extension** de faible importance des immeubles existants ne respectant pas le présent règlement est autorisée sous réserve que l'**extension** projetée ne dépasse 10 % de la **Surface Hors Œuvre Nette** réalisée avant l'entrée en vigueur du PLU.

II. Conditions de l'occupation du sol

Article U3 – *Accès et voirie*

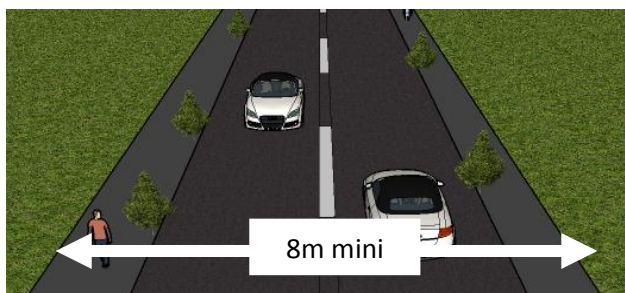
Dispositions applicables pour la zone Ua et la zone Ud

Accès

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie (publique ou privée) en bon état de viabilité :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Lorsqu'un **terrain** est riverain de plusieurs voies, l'**accès** devra être établi sur la voie supportant le moins de circulation.
- 3.3 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.
- 3.5 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés

Voirie

- 3.6 Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres de largeur d'**emprise** en double sens et 5 mètres en sens unique (voirie, trottoirs, plantations et stationnements compris)



- 3.7 Les voies nouvelles en impasse sont interdites exceptées lorsqu'elles peuvent être raccordées à une autre voie ultérieurement. Une place de retournement doit être aménagée en attendant le futur raccordement.
- 3.8 Les sentiers piétons existants doivent être conservés.

Article U4 – Desserte par les réseaux

Dispositions applicables pour la zone Ua et la zone Ud

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- 4.4 Les installations autonomes d'assainissement doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.6 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).

Eaux pluviales

- 4.7 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété. Lorsque l'assainissement collectif sera réalisé, le recueil des eaux pluviales ne sera plus séparatif.
- 4.8 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Réseaux divers

- 4.9 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain.
- 4.10 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain.

Zone urbaine « U »

Collecte des déchets

- 4.11 Pour toute construction nouvelle à **destination** d'habitation collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

Article U5 – Caractéristiques des terrains

Article non réglementé pour la zone Ua

Dispositions applicables à la zone Ud

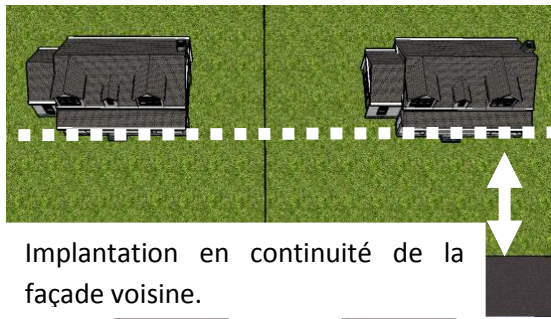
Superficie minimale des *terrains* constructibles

- 5.1 Pour être constructible, tout **terrain** doit avoir une superficie d'au moins 500 m².

Article U6 – Implantation par rapport aux voies et *emprises* publiques

Dispositions applicables pour la zone Ua et la zone Ud

- 6.1 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'**alignement** ou le **retrait** imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).
- 6.2 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur comptée à partir de l'**alignement** ou de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.
- 6.3 Si la construction projetée jouxte une ou plusieurs autre(s) construction(s) existante(s), elle sera implantée dans le prolongement de la **façade** d'une des constructions existantes.



- 6.4 Les **extensions** et les **annexes** (garages, **abris de jardin**, bûché...) situées en avant des constructions à usage d'habitation existantes s'implanteront selon les dispositions du 6.5 (pour la zone Ub) ou du 6.6 (pour la zone Ud) ou en continuité de la construction existante.

Disposition complémentaire pour la zone Ua

- 6.5 Les constructions doivent être implantées à l'**alignement**.

Dispositions complémentaires pour la zone Ud

- 6.6 Les constructions doivent être implantées soit :

- ✓ en **retrait** compris entre 6m et 9m par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie
- ✓ à l'**alignement**

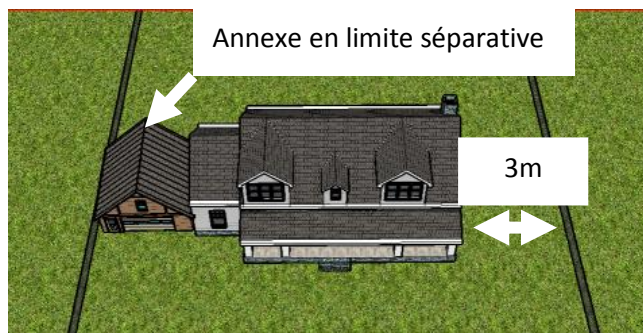


Article U7 – Implantation par rapport aux *limites séparatives*

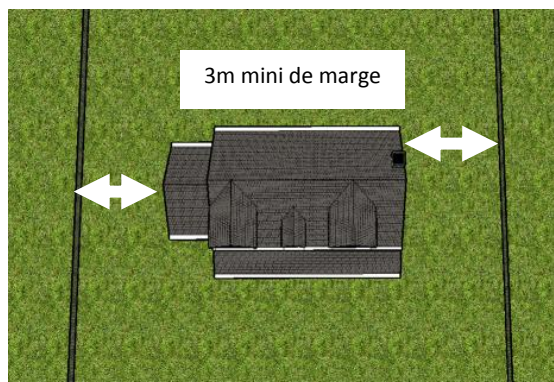
Article non réglementé pour la zone Ua

Dispositions applicables pour la zone Ud

7.1 Les constructions peuvent être édifiées au maximum sur une **limite séparative**, à condition que la **contiguïté** soit obtenue par une annexe pour les constructions à usage d'habitation. Une marge de 3m est maintenue sur le côté de la construction ne supportant pas l'annexe.



7.2 En cas de non contiguïté, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres de part et d'autre de la construction.

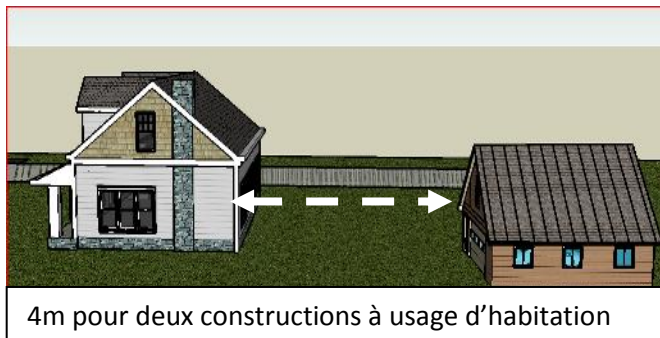


7.3 Aucune construction ou installation ne peut être implantées à moins de 6 mètres des berges des rus, excepté pour les terrains bâtis ou clos de murs au 3 février 1995.

Article U8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions applicables pour la zone Ua et la zone Ud

8.1 La distance entre deux **constructions** à usage d'habitation sur un même **terrain** sera au minimum de 4m.



8.2 Si l'une des deux constructions est un garage, une annexe ou une construction à usage d'activité, la distance peut être nulle (constructions accolées).

8.3 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

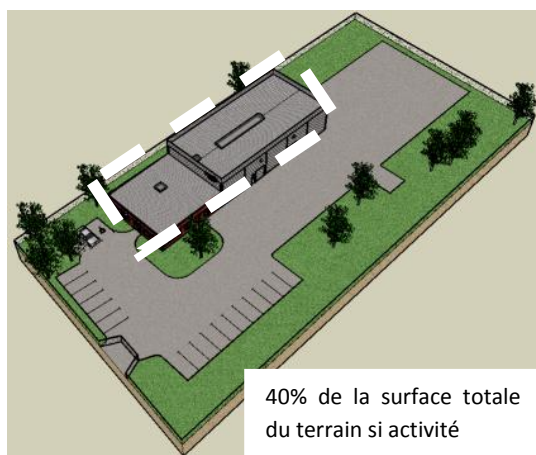
Article U9 – Emprise au sol

Article non réglementé pour la zone Ua

Dispositions applicables pour la zone Ud

9.1 L'**emprise au sol** de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs **annexes** ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du **terrain**.

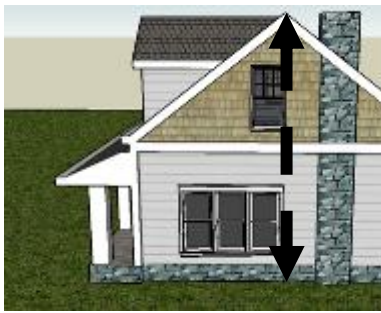
9.2 L'**emprise au sol** peut être portée à 40 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées, que ce soit en implantation unique ou en complément de la **construction principale** à usage d'habitation.



Article U10 – Hauteur des constructions

Dispositions applicables pour la zone Ua et la zone Ud

- 10.1 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la **hauteur**.
- 10.2 Un dépassement de la **hauteur** maximale peut être autorisé pour des raisons fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- 10.3 La **hauteur** maximale des **constructions** à usage d'habitation et à usage d'activité autre qu'agricole est limitée à 10 mètres au **faîtage**.
- 10.4 La **hauteur** maximale des **constructions** à usage d'activité agricole est limitée à 15 mètres au **faîtage**.
- 10.5 La **hauteur** maximale des constructions **annexes** non **contiguës** à l'habitation (garage, **abri de jardin**, bûché...) est fixée à 4 mètres au **faîtage**.



Hauteur maxi :

- 10m au faîtage pour les habitations et les activités autres qu'agricoles
- 15m au faîtage pour l'activité agricole
- 4m au faîtage pour les annexes non contiguës

Article U11 – Aspects extérieurs

Dispositions applicables pour la zone Ua et la zone Ud

Généralités

- 11.1 Les plaques de bétons non enduites sont interdites employées à nu.
- 11.2 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.
- 11.3 Pour les constructions à usage d'habitation, les tôles galvanisées non peintes sont interdites.
- 11.4 Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'***alignement***.

Aspect

- 11.5 Les ***murs-pignons*** doivent être traités avec le même soin que les ***façades principales***.

Matériaux

Sont autorisés :

- 11.6 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte claire.
- 11.7 Les constructions en bois.
- 11.8 Les bardages en terre cuite, en bois, en zinc ou aspect zinc et en composite.
- 11.9 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Sont interdits :

- 11.10 Les enduits blanc pur.

Zone urbaine « U »

Sous-sol

11.11 Les parties apparentes de sous-sol ne doivent pas rester nues.



Substruction apparente traitée à l'identique du reste de la façade

Toitures

Le toit

11.12 Les toitures des constructions à usage d'habitation neuves seront inclinées entre 25° et 45° sur l'horizontale, sauf en cas de toit-terrasse (entre 0 et 5 degrés).



11.13 La pente des toitures des bâtiments **annexes** accolés à l'habitation doit être comprise entre 25° et 45° sur l'horizontale.

Les ouvertures

11.14 Le **faîtage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.



Faîtage toiture

Faîtage lucarne

Zone urbaine « U »

La couverture

- 11.15 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées...**) sont autorisées.
- 11.16 Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit :
- ✓ en tuiles de teinte brunie
 - ✓ en ardoises posées droites (ardoises naturelles ou en fibre-ciment)
- 11.17 Les toitures des bâtiments agricoles ou d'entrepôts seront réalisées soit :
- ✓ Fibro-ciment teinté dans la masse
 - ✓ Plaques aspect tuile

Annexes

- 11.18 Excepté pour les vérandas et les **abris de jardin**, les **annexes** seront construites, couvertes et enduites avec des matériaux rappelant la **construction principale**.
- 11.19 Les **façades** et les couvertures des **abris de jardin** doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée. Les tôles brutes ou galvanisées non peintes en usine sont interdites.

Les vérandas

- 11.20 Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées
- ✓ en **façade** arrière de la construction
 - ✓ en **façade** latérale pour les habitations en pignon

Clôtures

- 11.21 En façade, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.22 En façade, la hauteur maximale des murs sera de 0,80 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.23 En façade, les matériaux des murs destinés à être recouverts ne doivent pas rester nus.
- 11.24 En limites latérales, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.

Article U12 – Stationnement des véhicules

Dispositions applicables pour la zone Ua et la zone Ud

- 12.1 Se référer à l'article 7 « Stationnement » des dispositions générales page 7 du présent règlement.

Article U13 – *Espaces libres* et plantations

Dispositions applicables pour la zone Ua et la zone Ud

Espaces libres

- 13.1 Il est interdit de faire des dépôts ou d'installer tout abri, fumière ou édicule sur les marges de recul et les usoirs.

Obligations de planter

- 13.2 Pour les constructions à usage d'habitation, 40 % au moins de la surface du **terrain** doit être plantée.

III. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U14 – Coefficient d'Occupation du Sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de règles

Article U15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de règles

Article U16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de règles

La zone à urbaniser « 1AU »

Caractère de la zone

Les trois secteurs 1AU de la commune sont destinés à accueillir des habitations de type pavillonnaire et éventuellement des activités ne nuisant pas au voisinage.

1AUa : zone d'extension détaillée dans le document « orientation d'aménagement et de programmation zone est »

1AUb : zone d'extension détaillée dans le document « orientation d'aménagement et de programmation zone sud »

La commune étant concernée par l'aléa argileux, des prescriptions complémentaires pourront être ajoutées lors de l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe

Est interdit :

- 1.1 Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 1AU2.

Article 1AU2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.2 Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- 1.3 Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, à condition que ces habitations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- 1.4 Les constructions admises peuvent comporter des constructions ou parties de constructions à usage de bureau dans la limite de 20 % de la **Surface Hors Œuvre Nette** autorisée par **terrain**.
- 1.5 Les bâtiments **annexes** (garage, remise à matériel, bûché, **abri de jardin**) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 1.6 Les groupes de garages individuels s'ils sont liés à une opération de construction à usage d'habitation.
- 1.7 Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère **d'intérêt général** ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services destinés au public.

Dispositions complémentaires pour le secteur 1AUe

- 1.8 Les bâtiments et installations liés aux activités artisanales, industrielles ne présentant pas de nuisances pour le voisinage (gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle).
- 1.9 Les bâtiments présentant un caractère d'intérêt général ou communautaire (accueil de la petite enfance, accueil des personnes âgées, tourisme, bâtiment technique...)
- 1.10 Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées aux activités exercées sur la zone.

II. Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU3 – *Accès et voirie*

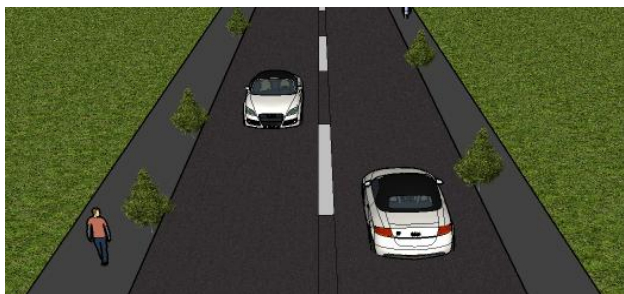
Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe

Accès

- 3.1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie (publique ou privée) en bon état de viabilité :
- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- 3.2 Lorsqu'un **terrain** est riverain de plusieurs voies, l'**accès** devra être établi sur la voie supportant le moins de circulation.
- 3.3 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- 3.4 Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.
- 3.5 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés

Voirie

- 3.6 Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres de largeur d'**emprise** en double sens et 5 mètres en sens unique (voirie, trottoirs, plantations et stationnements compris)



5m mini

- 3.7 Les voies nouvelles en impasse sont interdites exceptées lorsqu'elles peuvent être raccordées à une autre voie ultérieurement. Une place de retournement doit être aménagée en attendant le futur raccordement.
- 3.8 Les sentiers piétons existants doivent être conservés.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.2 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.3 A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- 4.4 Les installations autonomes d'assainissement doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.5 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.6 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).

Eaux pluviales

- 4.7 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété. Lorsque l'assainissement collectif sera réalisé, le recueil des eaux pluviales ne sera plus séparatif.
- 4.8 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Réseaux divers

- 4.9 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain.
- 4.10 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain.

Zone à urbaniser « 1AU »

Collecte des déchets

- 4.11 Pour toute construction nouvelle à **destination** d'habitation collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Article non réglementé pour le secteur 1AUe

Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa et 1AUb

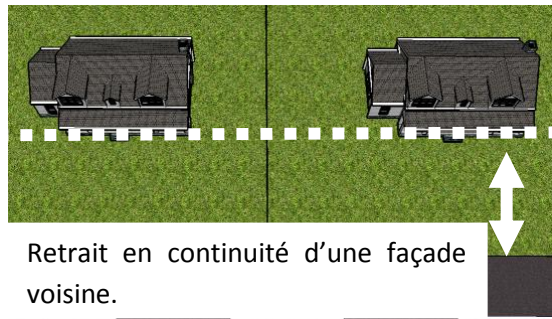
Superficie minimale des **terrains** constructibles

- 5.1 Pour être constructible, tout **terrain** doit avoir une superficie d'au moins 500 m².

Article 1AUG – Implantation par rapport aux voies et *emprises* publiques

Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe

- 6.1 Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'**alignement** ou le **retrait** imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).
- 6.2 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur comptée à partir de l'**alignement** ou de la voie publique ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.
- 6.3 Si la construction projetée jouxte une ou plusieurs autre(s) construction(s) existante (s), elle sera implantée dans le prolongement de la **façade** d'une des constructions existantes.



- 6.4 Les **extensions** et les **annexes** (garages, **abris de jardin**, bûché...) situées en avant des constructions à usage d'habitation existantes s'implanteront selon les dispositions du 6.5 ou en continuité de la construction existante.

Dispositions complémentaires pour le secteur 1AUa

- 6.5 Les constructions doivent être implantées en **retrait** compris entre 6m et 9m par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie



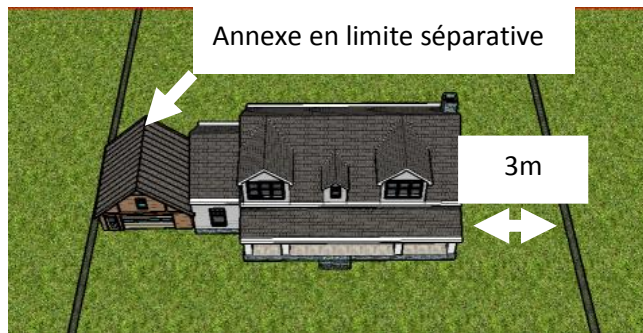
Dispositions complémentaires pour le secteur 1AUB

- 6.6 Les constructions doivent être implantées soit :
- ✓ en **retrait** compris entre 6m et 9m par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie
 - ✓ à l'**alignement**

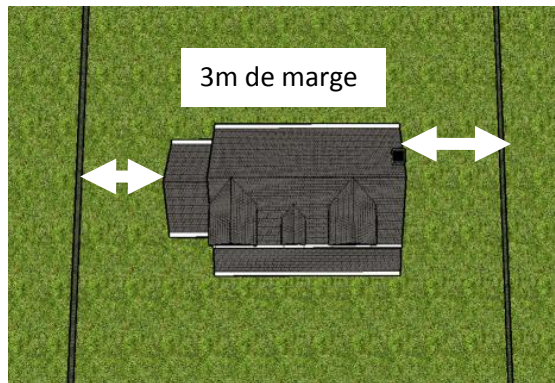
Article 1AU7 – Implantation par rapport aux *limites séparatives*

Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées au maximum sur une **limite séparative**, à condition que la **contiguïté** soit obtenue par une annexe pour les constructions à usage d'habitation. Une marge de 3m est maintenue sur le côté de la construction ne supportant pas l'annexe.



- 7.2 En cas de non contiguïté avec une limite séparative, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres de part et d'autre de la construction.

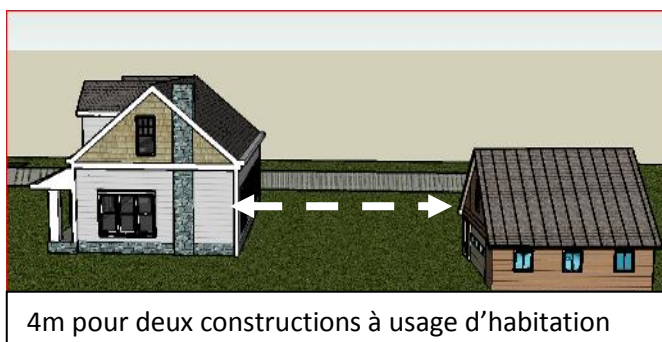


- 7.3 Aucune construction ou installation ne peut être implantées à moins de 6 mètres des berges des rus, excepté pour les terrains bâtis ou clos de murs au 3 février 1995.

Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe

8.1 La distance entre deux **constructions** à usage d'habitation sur un même **terrain** sera au minimum de 4m.



8.2 Si l'une des deux constructions est une annexe, la distance peut être nulle (constructions accolées).

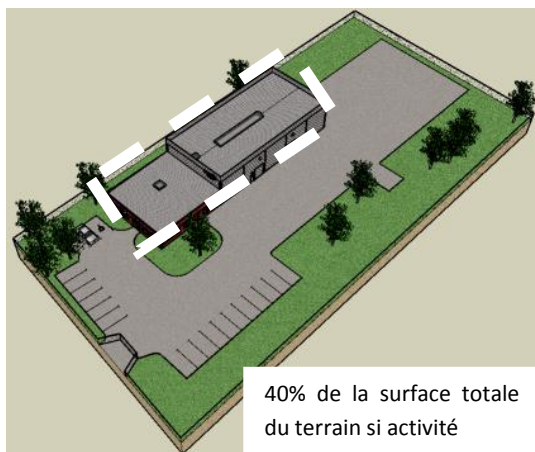
8.3 Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

Article 1AU9 – Emprise au sol

Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe

9.3 L'**emprise au sol** de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs **annexes** ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du **terrain**.

9.4 L'**emprise au sol** peut être portée à 50 % dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées, que ce soit en implantation unique ou en complément de la **construction principale** à usage d'habitation.



Article 1AUI0 – Hauteur des constructions

Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe

- 10.6 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la **hauteur**.
- 10.7 Un dépassement de la **hauteur** maximale peut être autorisé pour des raisons fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- 10.8 La **hauteur** maximale des **constructions** à usage d'habitation et d'activité est limitée à 10 mètres au **faîtage**.
- 10.9 La **hauteur** maximale des **constructions** à usage d'équipement est limitée à 12 mètres au **faîtage**.
- 10.10 La **hauteur** maximale des constructions **annexes** non **contiguës** à l'habitation (garage, **abri de jardin**, bûché...) est fixée à 4 mètres au **faîtage**.



Hauteur maxi :

- 10m au faîtage pour habitations et activités
- 12m au faîtage pour les équipements
- 4m au faîtage pour les annexes non contiguës

Article 1AU11 – Aspects extérieurs

Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

Généralités

- 11.1 Les plaques de bétons non enduites sont interdites employées à nu.
- 11.2 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.
- 11.3 Pour les constructions à usage d'habitation, les tôles galvanisées non peintes sont interdites.
- 11.4 Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'***alignement***.

Aspect

- 11.5 Les ***murs-pignons*** doivent être traités avec le même soin que les ***façades principales***.

Matériaux

Sont autorisés :

- 11.6 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte claire.
- 11.7 Les constructions en bois.
- 11.8 Les bardages en terre cuite, en bois, en zinc ou aspect zinc et en composite.
- 11.9 Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Sont interdits :

- 11.10 Les enduits blanc pur.

Zone à urbaniser « 1AU »

Sous-sol

11.11 Les parties apparentes de sous-sol ne doivent pas rester nues.



Substruction apparente traitée à l'identique du reste de la façade

Toitures

Le toit

11.12 Les toitures des constructions à usage d'habitation neuves seront inclinées entre 25° et 45° sur l'horizontale, sauf en cas de toit-terrasse (entre 0 et 5 degrés).



Entre 35° et 45°

11.13 La pente des toitures des bâtiments **annexes** accolés à l'habitation doit être comprise entre 25° et 45° sur l'horizontale.

Les ouvertures

11.14 Le **faîtage** des **lucarnes** sera inférieur à celui de la toiture.



Faîtage toiture

Faîtage lucarne

La couverture

- 11.15 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (**toitures végétalisées...**) sont autorisées.
- 11.16 Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées soit :
- ✓ en tuiles de teinte brunie
 - ✓ en ardoises posées droites (ardoises naturelles ou en fibre-ciment)
- 11.17 Les toitures des bâtiments agricoles ou d'entrepôts seront réalisées soit :
- ✓ Fibro-ciment teinté dans la masse
 - ✓ Plaques aspect tuile

Annexes

- 11.18 Excepté pour les vérandas et les **abris de jardin**, les **annexes** seront construites, couvertes et enduites avec des matériaux rappelant la **construction principale**.
- 11.19 Les **façades** et les couvertures des **abris de jardin** doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée. Les tôles brutes ou galvanisées non peintes en usine sont interdites.

Les vérandas

- 11.20 Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées
- ✓ en **façade** arrière de la construction
 - ✓ en **façade** latérale pour les habitations en pignon

Clôtures

- 11.21 En façade, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.22 En façade, la hauteur maximale des murs sera de 0,80 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.
- 11.23 En façade, les matériaux des murs destinés à être recouverts ne doivent pas rester nus.
- 11.24 En limites latérales, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, mesurée à partir du sol existant sur son **emprise**.

Article 1AU12 – Stationnement des véhicules

Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe

- 12.1 Se référer à l'article 7 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AU13 – *Espaces libres* et plantations

Dispositions applicables pour les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe

Espaces libres

- 13.1 Il est interdit de faire des dépôts ou d'installer tout abri, fumière ou édicule sur les marges de recul et les usoirs.

Obligations de planter

- 13.2 Pour les constructions à usage d'habitation, 40 % au moins de la surface du **terrain** doit être plantée.

III. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU14 – Coefficient d'Occupation du Sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de règles

Article 1AU15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de règles

Article 1AU16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de règles

La zone à urbaniser « 2AU »

Caractère de la zone

Cette zone est une nouvelle zone destinée à être ouverte à l'urbanisation lorsque la voirie et les réseaux seront réalisés. Elle se situe dans le prolongement de la zone 1AUa et doit permettre une urbanisation cohérente de la rue Saint Aubin.

La commune étant concernée par l'aléa argileux, des prescriptions complémentaires pourront être ajoutées lors de l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU-1 – Occupation et utilisation du sol interdites

1.1 Tout mode d'occupation du sol est interdit

Article 2AU-2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

2.1 Il n'est pas fixé de règles.

II. Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU-3 – *Accès* et voirie

3.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU-4 – Desserte par les réseaux

4.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU-5 – Caractéristiques des terrains

5.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU-6 – Implantation par rapport aux voies et *emprises* publiques

6.1 L'implantation est libre

Article 2AU-7 – Implantation par rapport aux *limites séparatives*

7.1 L'implantation est libre

Article 2AU-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU-9 – *Emprise au sol*

9.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU-10 – *Hauteur* des constructions

10.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU-11 – Aspects extérieurs

11.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU-12 – Stationnement des véhicules

12.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU-13 – *Espaces libres* et plantations

13.1 Il n'est pas fixé de règles.

III. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU-14 – Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de règles

Article 2AU16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de règles

La zone agricole « A »

Caractère de la zone

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics sont seules autorisées en zone A.

La zone A est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Elle permet également l'aménagement d'équipements d'intérêt général comme la LGV ou le projet de station d'épuration.

I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 – Occupation et utilisation du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation non liées aux activités agricoles.
- 1.2 Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- 1.3 Les constructions à usage hôtelier, de vente ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- 1.4 Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs non liées aux activités agricoles.
- 1.5 Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
- 1.6 Les champs de panneaux photovoltaïques au sol
- 1.7 Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

Article A2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole
- 2.3 Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
- 2.4 Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la

ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient liées à une exploitation agricole, soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, et en demeurent l'accessoire.

- 2.5 Les unités de méthanisation, à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur.
- 2.6 Les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles
- 2.7 Pour les constructions existantes à usage autre qu'agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole.
- 2.8 Les constructions d'habitation et d'activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- 2.9 Les constructions et aménagements liés à la Ligne à Grande Vitesse
- 2.10 Les constructions et aménagements liés à la réalisation de l'assainissement collectif
- 2.11 L'implantation de canalisation de transport de gaz et d'ouvrage de distribution publique d'électricité.
- 2.12 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.13 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

II. Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – *Accès et voirie*

Accès

- 3.1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 3.2 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
- 3.3 Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

Voirie

- 3.4 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 3.5 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise
- 3.6 Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Article A4 – Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

Alimentation en eau potable

- 4.1 Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.2 A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- Ces installations autonomes doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.3 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).

Eaux pluviales

- 4.4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent pas être évacuées sans inconvénient ni risque en milieu naturel, vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé) ou vers un dispositif récupérateur d'eau pluviale.
- 4.5 Tout aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales lié à l'absence ou l'insuffisance des réseaux est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au **terrain** ou à la construction.

Réseaux divers

- 4.6 Les nouvelles installations de réseaux devront être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible des réseaux de câbles.

Collecte des déchets

- 4.7 Pour toute construction nouvelle liée à l'agritourisme, un espace destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

Article A5 – Caractéristiques des terrains

5.1 Il n'est pas fixé de règles

Article A6 – Implantation par rapport aux voies et *emprises* publiques

6.1 Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux *extensions* des constructions existantes.

6.2 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.3 Les constructions à usage d'activité doivent être implantées en retrait minimal de 12m par rapport à l'*alignement* ou l'*emprise* de la voie.

6.4 Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit :

- ✓ en *retrait* compris entre 6m et 9m par rapport à l'*alignement* ou l'*emprise* de la voie
- ✓ dans la continuité d'une construction voisine

Article A7 – Implantation par rapport aux *limites séparatives*

7.1 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

7.2 Les annexes des constructions ne sont pas concernées par cet article.

7.3 Les constructions à usage d'activité en limites séparatives sont interdites. Une marge minimale de 5m doit être maintenue entre le bâtiment et les limites de propriété.

7.4 Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sur une limite séparative. En cas de non contigüité avec la limite séparative, une marge de 3m est maintenue.

7.5 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 30 mètres des espaces boisés classés.

7.6 Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 mètres des berges des rus, excepté pour les terrains bâtis ou clos de murs au 3 février 1995.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 La distance entre deux **constructions** à usage d'habitation sur un même **terrain** sera au minimum de 4m.
- 8.2 Si l'une des constructions est à usage d'activité, la distance sera au minimum de 5m.
- 8.3 Si l'une des deux constructions est un garage, une annexe, la distance peut être nulle (constructions accolées).

Article A9 – Emprise au sol

- 9.1 L'**emprise au sol** de l'ensemble des constructions à usage d'habitation et leurs **annexes** ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du **terrain**.
- 9.2 En cas d'implantation de bâtiments à usage d'activité, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article A10 – Hauteur des constructions

- 10.1 La **hauteur** des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 mètres au faîtage.
- 10.2 La **hauteur** maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage.
- 10.3 La **hauteur** maximale des constructions **annexes** non **contiguës** à l'habitation est limitée à 4m au **faîtage**.
- 10.4 Un dépassement de la **hauteur** maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (château d'eau, colonnes d'aération, réservoirs, silos...), dans le respect des sites urbains et naturels.

Article A11 – Aspects extérieurs

Aspect

- 11.1 Les constructions à usage d'habitation se référeront à l'article U11 du présent règlement.
- 11.2 Les plaques de bétons sont interdites employées à nu.

- 11.3 Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un écran végétal.
- 11.4 Les tôles galvanisées seront peintes dans la masse.
- 11.5 L'affectation à usage de dépôt de quelque nature que ce soit, dès qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- 11.6 Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole ou d'entrepôts seront réalisés :
- ✓ soit en fibro-ciment
 - ✓ soit en profilés divers ou en bois traité (aspect brou de noix).
- La ou les teintes utilisées seront différentes de celles employées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

Toiture

- 11.7 Les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) ou de techniques durables (***toitures végétalisées...***) sont autorisées.
- 11.8 Les toitures bâtiments agricoles ou d'entrepôts seront réalisées :
- ✓ soit en fibro-ciment
 - ✓ soit en profilés aspect tuile

Clôtures

- 11.9 Les clôtures pleines en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Article A12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 Se référer à l'article 7 « Stationnement » des dispositions générales du présent règlement.

Article A13 – *Espaces libres* et plantations

- 13.1 Pour les constructions à usage d'habitation, 40 % au moins de la surface du **terrain** doit être plantée.
- 13.2 Les haies, arbres, mares ... seront préservés autant que possible pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.
- En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments.
- 13.3 Une intégration paysagère des bâtiments sera réalisée.

III. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A14 – Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article A15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de règles

Article A16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de règles

La zone naturelle « N »

Caractère de la zone

Elle correspond aux étangs situés sur le banc communal ainsi qu'aux espaces boisés classés.

Des secteurs Nj ont été créés pour maintenir des fonds de jardins dans la zone de projet et pour maintenir les vergers à l'entrée de village Route de Tragny (cf. document « orientation d'aménagement et de programmation zone est »).

Un secteur Ne situé Route de Tragny doit permettre le développement d'équipement et d'activités de taille et de capacité limitées.

La commune étant concernée par l'aléa argileux, des prescriptions complémentaires pourront être ajoutées lors de l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

Zone naturelle « N »

I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Est interdit :

- 2.14 Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2.

Dispositions applicables uniquement pour le secteur Ne

- 2.15 Les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 120m².

Article N2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Dispositions applicables dans la zone N, excepté le secteur Ne

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions ayant une emprise au sol inférieure à 20m², excepté dans le secteur Ne.
- 2.2 Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.
- 2.3 L'**extension** de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'**extension** projetée ne dépasse pas (en une ou plusieurs fois) 10 % de la **Surface Hors Œuvre Nette** réalisée avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

Dispositions complémentaires pour le secteur Nj

- 2.4 Les abris de jardin dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

Dispositions applicables uniquement pour le secteur Ne

- 2.5 Les bâtiments et installations liés aux activités artisanales, industrielles ne présentant pas de nuisances pour le voisinage (gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle).
- 2.6 Les bâtiments présentant un caractère d'intérêt général ou communautaire (accueil de la petite enfance, accueil des personnes âgées, tourisme, bâtiment technique...)
- 2.7 Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées aux activités exercées sur la zone.

3 Conditions de l'occupation du sol

Article N3 – Accès et voirie

Dispositions applicables uniquement pour le secteur Ne

Accès

- a. Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie (publique ou privée) en bon état de viabilité :
 - ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
 - ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
 - ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- b. Lorsqu'un **terrain** est riverain de plusieurs voies, l'**accès** devra être établi sur la voie supportant le moins de circulation.
- c. Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).
- d. Les garages groupés doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un **accès** sur la voie.
- e. Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés

Article N4 – Desserte par les réseaux

Dispositions applicables uniquement pour le secteur Ne

Alimentation en eau potable

- 4.2 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 4.3 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 4.4 A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Zone naturelle « N »

- 4.5 Les installations autonomes d'assainissement doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.6 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4.7 Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à **dispositif d'obturation**).

Eaux pluviales

- 4.8 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété. Lorsque l'assainissement collectif sera réalisé, le recueil des eaux pluviales ne sera plus séparatif.
- 4.9 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Réseaux divers

- 4.10 Dans les lotissements et les ensembles d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et de télé câble seront aménagés en souterrain.
- 4.11 Le raccordement aux réseaux publics doit être réalisé en souterrain.

Collecte des déchets

- 4.12 Pour toute construction nouvelle à **destination** d'habitation collective d'au moins 4 logements, d'activité ou d'équipement public, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif.

Article N5 – Caractéristiques des terrains

- 5.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article N6 – Implantation par rapport aux voies et *emprises* publiques

Dispositions applicables dans la zone N, excepté le secteur Ne

- 6.1 Un recul minimal de 5m devra être maintenu.

Dispositions applicables uniquement pour le secteur Ne

- 6.2 Un recul minimal de 10m devra être maintenu.

Article N7 – Implantation par rapport aux *limites séparatives*

7.1 Une marge minimale de 5m devra être maintenue

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions applicables uniquement pour le secteur Ne

8.1 Les constructions devront être espacées de 10m minimum les unes par rapport aux autres.

Article N9 – *Emprise au sol*

Dispositions applicables dans la zone N, excepté le secteur Ne

9.1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20m².

Dispositions applicables uniquement pour le secteur Ne

9.2 L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 35% de la surface du terrain.

Article N10 – *Hauteur des constructions*

Dispositions applicables dans la zone N, excepté le secteur Ne

10.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 4m au faîtage.

Dispositions applicables uniquement pour le secteur Ne

10.2 La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m au faîtage.

Article N11 – Aspects extérieurs

11.1 Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

11.2 Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Article N12 – Stationnement des véhicules

12.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article N13 – *Espaces libres* et plantations

13.1 Il n'est pas fixé de règles.

4 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N14 – Coefficient d'Occupation du Sol

14.1 Il n'est pas fixé de règles.

Article N15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de règles

Article N16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de règles