

sont admis sous conditions :

si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- dans la zone N, l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes et les ouvrages d'intérêt général, les piscines, les abris de jardin, garages et locaux techniques
- dans le secteur Nc les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement du camping
- dans le secteur Ns les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité sportive

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m<sup>2</sup>,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement, y compris pour camping-car,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstruction du bâti après sinistre avec la même surface de plancher.

Sont admis dans l'ensemble de la zone Nh :

Afin de maintenir l'habitat existant parfois depuis des siècles et afin de protéger les maisons le plus souvent anciennes qui ont un caractère architectural remarquable et qui constituent la richesse patrimoniale de la commune, et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux :

- l'adaptation et la réfection des maisons existantes et de certains bâtiments dont les qualités architecturales méritent qu'ils soient maintenus avec possibilité de les transformer en habitation, sans possibilité d'exhaussement et leur extension contiguë limitée à 20 % de la surface de plancher desdites constructions dans une limite totale ne pouvant excéder 300m<sup>2</sup> de la Surface Hors OEuvre Nette.
- la création ou l'extension d'annexes (abris de jardin, piscines, garages) sous réserve que la superficie totale des abris de jardin n'excède pas 20m<sup>2</sup>.
- les constructions liées à l'activité agricole, y compris l'habitation de l'exploitant, si elles sont compatibles avec la protection des paysages et de l'environnement.
- la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre.

## *SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL*

### **ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt de permis de construire.*

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

*Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt du permis de construire.*

##### *1 - Eau potable -*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### *2 - Assainissement -*

###### *a) - Eaux usées -*

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.

### ***3 - Electricité-Téléphone-Télévision :***

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

***4 - Des emplacements doivent être prévus*** sur les terrains d'assiette des projets de construction lotissement pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les constructions la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

却 En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques pour certaines voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter : selon la marge de reculement qui est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

却 Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée si elle contribue à une meilleure architecture.

切 Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances (notamment en bordure des voies ferrées et des cours d'eau).

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

*A l'exception des piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :*

1) - Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  $D \geq H - 3 \text{ m}$ .

2) - Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 3 m au moins de cette limite.

3) - Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m, sauf en ce qui concerne les piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

Dans le **secteur N** la reconstruction en cas de sinistre, la restauration, l'aménagement des constructions existantes et les reconstructions surface pour surface en cas de sinistre sur une même unité foncière sont autorisés. Pour ce dernier mode, une implantation différente peut être autorisée si elle concourt à diminuer les risques.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1) - **Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

2) - **Par rapport aux limites séparatives**, la hauteur d'une construction qui résulte de l'application N 7 est la suivante :  $H \leq D + 3 \text{ m}$

3) - **Nombre de niveaux :**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (**R + 1 + combles**).  
Notamment dans le cas d'une extension mesurée

Dans le cas d'une reconstruction la hauteur ne peut excéder celle existante avant sinistre Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

#### 4) - Clôtures :

La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...).

Les portails pleins de plus de 1m de haut sont interdits

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)**

1) - L'autorisation de construire (y compris les clôtures) peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) - L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 0,90 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

2) - Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.  
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

4) - Les alignements d'arbres figurés au document graphique sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

5) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

### *SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -**

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions édifiées dans cette zone.

### La construction en limite séparative



