

SAINT-NICOLAS-DE-BLIQUETUIT

COMMUNE D'ARELAUNE-EN-SEINE

DÉPARTEMENT DE SEINE-MARITIME (76)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÉVISION DU POS EN PLU

Arrêté le : 27 juin 2017

Approuvé le : 19 décembre 2017



32 D RUE DE LA RÉPUBLIQUE
ESPACE DU HAUZAY
76 170 LILLEBONNE

TEL : 02.32.84.40.38
urbanisme@cauxseine.fr



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| TITRE 1 : Dispositions générales | 4 |
| 1. Champs d'application territoriale du Plan Local d'Urbanisme | 4 |
| 2. Portée respective du présent règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols | 4 |
| 3. Division du territoire en zones | 4 |
| 4. Les adaptations mineures | 5 |
| 5. Les travaux divers | 5 |
| TITRE II : Les dispositions applicables à la zone urbaine (U) | 6 |
| TITRE III : Les dispositions applicables à la zone à urbaniser (AU) | 16 |
| TITRE IV : Les dispositions applicables à la zone agricole (A) | 23 |
| TITRE V : Les dispositions applicables à la zone naturelle (N) | 32 |

TITRE 1 : Dispositions générales

1. Champs d'application territoriale du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bliquetuit.

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

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme demeurent applicables les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 et R.111-31 à R.111-50.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zone urbaine « zone U » déjà urbanisée ou équipée, en zone à urbaniser « zone AU », en zone agricole « zone A » et en zone naturelle « zone N ».

La zone urbaine dite « zone U » correspond aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone urbaine comprend les secteurs :

- UC, secteur urbain central de concentration des fonctions ;
- UH, secteur urbain de hameaux caractérisant les hameaux de la commune suffisamment denses et équipés pour accueillir de nouvelles constructions. Il comprend un sous-secteur UH1 où les sous-sols sont interdits.

La zones à urbaniser dite « zone AU » correspond au secteur de la commune à caractère naturel ou agricole, destiné à être ouvert **à l'urbanisation**.

La zone agricole dite « zone A » correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone **agricole comprend l'ensemble des terres agricoles et des corps de ferme ainsi que quelques constructions non agricoles, isolées au sein des espaces agricoles.**

La zone naturelle et forestière dite « zone N » correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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**. Elle correspond aux espaces boisés de la forêt de Brotonne, aux espaces de marais - classé en partie en site Natura 2000 - **ainsi qu'à la Seine**.

Le plan (règlement graphique) indique par ailleurs :

- Les éléments bâtis remarquables, **protégés au titre de l'article L.151-19** du Code de l'urbanisme pour lesquels des prescriptions particulières **s'appliquent** ;
- Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N, identifiés au **titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme** ;
- Les éléments naturels à protéger en raison de leurs qualités écologiques, paysagères et patrimoniales. Ces éléments sont identifiés sur le plan et protégés au titre de **l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (mares et alignements d'arbres, zone humide)** ;
- Les espaces boisés classés, protégés au titre de **l'article L.113-1** du Code de l'urbanisme ;
- Les cônes de vue identifiés au SCOT à protéger et à mettre en valeur ;
- Les emplacements réservés, nécessaires à la réalisation future de voirie et espace public, conformément à **l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme** ;
- Les plus hautes eaux connues de la Seine et le débordement lié ;
- Les zones ayant subis des inondations et celles potentiellement inondables identifiées par le SGEP ;
- Les périmètres associés aux différents risques présents sur le territoire communal (**risque cavité et risque d'inondation par ruissellement**).

4. Les adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 16 **des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.** Elles seront **accordées par décision motivée de l'autorité compétente.**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5. Les travaux divers

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en **application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme** et non soumis à un régime spécifique **d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au** paragraphe « d » **de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.**

La démolition de tout ou partie **d'un bâtiment est, en préalable,** soumise à permis de démolir dans les secteurs **visés à l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme,** notamment dans les périmètres de site inscrit.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme (*décret du 27 février 2014*).

Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme (*décret du 27 février 2014*).

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, **la reconstruction à l'identique est autorisée dans une période de 10 ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme.**

TITRE II : Les dispositions applicables à la zone urbaine (U)

La zone urbaine correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions projetées.

La zone urbaine comprend deux secteurs :

UC : secteur urbain central de concentration des fonctions. Il correspond au bâti du centre-bourg, il accueille essentiellement de l'habitat mais également de l'artisanat. Ce secteur peut accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques.

UH : secteur urbain de hameau. Il correspond aux espaces bâtis sous forme de hameaux denses, à vocation principale d'habitat. Ce secteur peut accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques par densification de l'enveloppe bâtie existante. Il comprend un sous-secteur UH1 où les sous-sols sont interdits.

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- 1.1 Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 **Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.**
- 1.3 **Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.**
- 1.4 **Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.**
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 **L'installation de conteneurs liés au transport.**
- 1.7 Les affouillements et exhaussements de sol supérieurs à 2m et/ou qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de lutte contre les inondations, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- 1.8 **Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.**
- 1.9 **Toutes les occupations et utilisations du sol dans les champs d'expansion des ruissellements, les zones potentiellement inondables et les secteurs ayant été inondés, identifiés sur le règlement graphique, à l'exception de celles listées à l'article 2.**
- 1.10 **Toutes les occupations et utilisations du sol dans les secteurs de risques naturels liés à la présomption de cavités souterraines, identifiés sur le règlement graphique, à l'exception de celles listées à l'article 2 ou de celles visant à lever le risque.**
- 1.11 Le comblement des mares identifiées au règlement graphique et des fossés existants.

Dans le sous-secteur UH1 :

1.12 Les sous-sols ainsi que leur aménagement en pièce à vivre.

1.13 Pour les parcelles concernées par les sites Natura 2000, toute occupation du sol autre que **l'extension des constructions existantes ou la construction d'annexes est interdite.**

Cette disposition inclue également le changement de destination des bâtiments existants, à **l'exception de celles listées à l'article U2.**

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, sont soumis à conditions particulières :

2.1 **Les installations classées à condition d'être compatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles n'entraînent pas de risques** ou de nuisances.

2.2 **Les constructions et installations à vocation d'artisanat et d'entrepôt, compatibles avec la proximité de l'habitat et à condition qu'elles n'entraînent pas de risques** ou de nuisances.

2.3 Dans **les champs d'expansion des** ruissellements, identifiés sur le règlement graphique, seuls sont autorisés :

- La réalisation **d'ouvrages de** lutte contre les ruissellements ;
- **Les équipements d'intérêt général, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif d'assurer** la continuité hydraulique et de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

2.4 Dans les secteurs ayant été inondés et les zones potentiellement inondables, identifiés sur le règlement graphique, seuls sont autorisés :

- Les extensions **dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction ou de 20 m² d'emprise** au sol et à condition de surélever le plancher de 30 cm minimum par rapport à la cote du terrain naturel ;
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation ;
- **La réalisation d'ouvrages de** lutte contre les ruissellements ;
- **Les équipements d'intérêt général, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif d'assurer** la continuité hydraulique et de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

2.5 Dans les secteurs de risques naturels liés à la présomption de cavités souterraines, identifiés sur le règlement graphique, sont autorisés sous conditions :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions dans la limite de 20% de **l'emprise au sol de la construction ou de 20 m² d'emprise au sol** notamment pour l'amélioration du **confort des habitations dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une** cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

2.6 Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de patrimoine (alignement boisé, mare, bâti) identifié sur le règlement graphique au titre de **l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable.**

Dans le sous-secteur UH1 :

2.7 Pour les parcelles concernées par les sites Natura 2000, le changement de destination des **bâtiments à vocation d'habitat, de bureau et d'hébergement hôtelier ainsi que celui à vocation d'artisanat à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat. Dans tous les cas, le** changement de destination ne devra pas porter atteinte au caractère naturel du site.

2.8 Pour les parcelles concernées par les sites Natura 2000, les annexes et extensions sont limitées à **20% de l'emprise au sol de la construction principale avec 30m² maximum si l'application du ratio** ne permet pas la **réalisation de l'extension ou de l'annexe désirée. Elles ne devront pas créer de** nouveaux logements.

Article U 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à garantir la visibilité et la sécurité des intersections.

3.3 Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

3.4 **Toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.**

3.5 Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la défense contre **l'incendie**, l'accessibilité aux personnes handicapées, à la protection civile, à la collecte des ordures ménagères...

3.6 **Une entrée charretière, d'une profondeur de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique, sera à réaliser à la charge du pétitionnaire. Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement** placé en fond de cette entrée charretière.

Voirie :

3.7 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent **être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.**

3.8 Les caractéristiques des voiries existantes et futures doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la **défense contre l'incendie**, l'accessibilité aux personnes handicapées, à la protection civile, à la collecte des ordures ménagères...

3.9 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de **défense contre l'incendie**, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article U 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

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

Eaux usées :

4.2 Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être **raccordée au réseau collectif d'assainissement.** En **l'absence de réseau collectif d'assainissement** des eaux usées ou en **cas d'impossibilité technique** de raccordement, seuls sont autorisés les systèmes **d'assainissement non collectif en vigueur.**

Ce dernier doit être conçu de manière à être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement, alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 **Tout lotissement en division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains et qu'il réserve** la possibilité, pour les lots ultérieurs, de se raccorder à **l'assainissement collectif.**

Eaux pluviales :

4.4 **Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales** dans le milieu récepteur (parcelle ou **réseau s'il existe**).

4.5 Les futurs aménagements **ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval** par rapport à la situation préexistante.

4.6 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées par infiltration à la parcelle ou **raccordées au réseau public s'il existe.** Chaque propriétaire ou aménageur devra réaliser les **dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration à la parcelle ou à l'échelle de la zone aménagée,** des eaux pluviales ruisselées sur le ou les terrains.

Electricité, télécommunications :

4.7 La desserte et **les branchements aux réseaux de distribution d'électricité** ou de télécommunication sont exigés en souterrain sur le domaine privé comme sur le domaine public, à chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article U 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article U 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

En cas de reconstruction d'un bâtiment, la nouvelle construction pourra être implantée avec le même retrait que la construction initiale.

6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif doivent être implantées en limite d'emprise publique ou avec un recul minimum de 1 mètre.**

6.3 Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.4 Les constructions, **à l'exclusion des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et des annexes**, doivent être implantées à 30 mètres minimum **la limite de l'espace boisé** classé identifié sur le règlement graphique.

6.5 **A l'exception des** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif**, les constructions devront respecter un recul de 75m par rapport **à l'axe de la RD490.**

6.6 **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades sont autorisés. Dans ce cas,** des reculs par rapport aux voies et emprises publiques inférieurs de 0,25 m par rapport à ceux prescrits sont admis.

Article U 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction **à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, à l'exception :**

- Des annexes, qui pourront être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif** pourront **s'implanter** en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

En cas de reconstruction d'un bâtiment, la nouvelle construction pourra être implantée avec le même retrait que la construction initiale.

7.2 Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.3 Les constructions, **à l'exclusion des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et des annexes**, doivent être implantées à 30 mètres minimum **la limite de l'espace boisé** classé identifié sur le règlement graphique.

7.4 Les travaux d'isolation thermique **par l'extérieur sur les façades sont autorisés. Dans ce cas,** des reculs par rapport aux limites séparatives inférieurs de 0,25 m par rapport à ceux prescrits sont admis.

Article U 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Si elles ne sont pas jointives, **les nouvelles constructions à vocation d'habitation**, sur une même propriété, **doivent être espacées d'une distance au moins égale à la hauteur au faîtage de la construction la plus haute.**

Article U 9 : L'emprise au sol des constructions

9.1 **L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder :**

- **40% de l'unité foncière dans le secteur UC**
- **20% de l'unité foncière dans les secteurs UH et UH1.**

9.2 **Les dispositions de l'article 9.1 ne s'appliquent pas aux constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif.**

Article U 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de :

- **6 m à l'égout de toiture ou 9 m au faîtage pour les constructions à vocation d'habitation et les extensions ;**
- **4 m à l'égout de toiture pour les annexes ;**
- **8 mètres au faîtage pour les autres constructions.**

Un dépassement de hauteur peut être autorisé pour des impératifs techniques ou fonctionnels.

10.2 Quand la hauteur de la construction initiale dépasse les hauteurs maximales inscrites à **l'article U.10.1, les reconstructions des constructions existantes peuvent atteindre au maximum la hauteur de la construction initiale.**

Article U 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités :

11.1 Toute construction ou installation qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect **extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt** des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, est interdite. Cette règle permet toutefois les constructions présentant une architecture contemporaine innovante et de qualité.

11.2 **L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'article 11.1.**

11.3 Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur **aspect doit s'intégrer harmonieusement aux constructions.**

Adaptation au sol :

11.4 Pour les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée devra être au maximum de 0.50 m au-dessus du terrain naturel, avant travaux, en tout point du périmètre de la construction.

Pour les terrains en pente, le niveau fini du rez-de-chaussée devra être au maximum de 0.30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction, au point le plus haut du terrain naturel.

11.5 Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour des mares identifiées sur le plan de zonage. La distance est mesurée à partir du haut de la berge. Cette prescription ne concerne pas les extensions et les annexes.

Toitures :

11.6 Les toitures des habitations, des hébergements hôteliers, des bureaux, des commerces et des services **doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimum** de 35°. Des exceptions à la règle peuvent être autorisées pour :

- Des constructions présentant une architecture contemporaine innovante et de qualité ;
- Des extensions des constructions existantes.

11.7 **Les toitures des constructions à vocation d'artisanat et d'entrepôt** doivent présenter au moins deux versants **d'une pente minimum** de 15°.

11.8 Les toitures des annexes doivent présenter au moins deux versants.

11.9 La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

11.10 Les couvertures doivent être composées de matériaux **présentant l'aspect de l'ardoise** ou de la tuile et dans les teintes du noir, gris ou brun vieilli. Les couvertures en chaume sont autorisées. Des exceptions peuvent être autorisées pour les architectures contemporaines innovantes et de qualité.

11.11 Les extensions des constructions et les annexes doivent être réalisées avec des matériaux de couverture **de teinte identique et d'aspect** harmonieux avec ceux de la construction principale, à **l'exception des vérandas.**

11.12 Les matériaux ondulés à petites ondes métalliques ou plastiques ainsi que les couvertures de type bardeaux bitumeux sont interdits.

Façades :

11.13 Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, briques creuses etc. doivent être recouverts.

11.14 **L'utilisation du blanc pur en façade est interdite.** Le recours à des couleurs vives est autorisé uniquement pour souligner des détails architecturaux.

11.15 **L'emploi de parement et les pastiches d'une architecture** étrangère à la région sont strictement interdits.

Dans le sous-secteur UH1 :

11.16 Les enduits devront présenter des teintes ocre, brun, terre beige ou beige sisal. Le ton pierre, les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits.

11.17 Les portes de garage seront de teinte sombre.

Constructions présentant un intérêt patrimonial, identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

11.18 Les façades ou les parties de façade en maçonnerie de briques et de pierre ou en colombages **doivent rester apparentes. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une impossibilité technique de rénover à l'identique le bâtiment.**

11.19 Indépendamment de leurs natures et de leurs ampleurs, les travaux doivent tendre au maintien et à la mise en valeur des matériaux et des modes de construction représentatif de **l'architecture** vernaculaire locale. Des formes et compositions architecturales plus modernes sont **autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction** et à ces parties anciennes.

11.20 **Les ouvertures nouvelles doivent s'harmoniser avec les ouvertures existantes et conserver les formes et proportions des ouvertures anciennes** ainsi que la composition de la façade.

11.21 Les couvertures métalliques sont interdites pour les constructions présentant un intérêt patrimonial et identifiées sur le règlement graphique.

Clôture :

11.22 Les espèces invasives sont interdites.

11.23 Le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont interdits. On privilégiera les teintes bois, vert, gris ou galvanisé.

11.24 Les clôtures doivent être composées, soit :

- **D'un soubassement d'une hauteur maximum de 50 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales ;**
- **D'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie d'essences locales ;**
- **D'une haie d'essences locales.**

Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximum de :

- **1.50 m en limite d'emprise publique ;**
- 1.70 m en limite séparative.

11.25 En secteur UH1, les soubassements sont interdits.

Eléments techniques :

11.26 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tout moyen adapté, de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et à ne pas dépasser du faitage.

11.27 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction, aussi bien au niveau **de la façade qu'au niveau de la toiture**.

11.28 Les éléments des pompes à chaleur et climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article U 12 : Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.2. **Pour les constructions à vocation d'habitat**, deux places de stationnement par logement minimum sont exigées, **toutes situées sur l'unité foncière**.

12.3. Pour les constructions à vocation **d'artisanat, de bureaux, de services et d'hébergements hôteliers**, les besoins de stationnement liés à **l'activité (véhicules de l'entreprise, des salariés, des visiteurs...)** doivent être assurés sur la parcelle de la construction.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

13.1. Les alignements boisés identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être entretenus, maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

13.2. **Toute plantation d'arbres ou d'arbustes doit être d'essences locales.**

13.3. **Les installations créant des nuisances esthétiques doivent être masquées depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration dans le paysage.**

13.4. Les surfaces perméables doivent représenter au minimum :

- **40% de la surface de l'unité foncière** dans le secteur UC ;
- **50% de la surface de l'unité foncière** dans les secteurs UH et UH1.

13.5. Les marges de recul en bordure de voirie, les surfaces libres de constructions et les aires de **stationnement doivent être traitées en espace vert d'agrément** et ne peuvent être occupés par des dépôts, même provisoirement.

13.6. **Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un alignement boisé composé d'essences locales.**

13.7. Le comblement de mares identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est interdit.

Article U 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article U 15 : Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U 16 : Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Toute nouvelle habitation doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement de la fibre optique.

TITRE III : Les dispositions applicables à la zone à urbaniser (AU)

La zone à urbaniser est à vocation principale d'habitat, elle pourra toutefois accueillir de l'hébergement touristique, de l'artisanat, des bureaux et des commerces. Etant déjà desservie par les réseaux, elle est destinée à être urbanisée à court terme.

Les opérations d'aménagement et de constructions devront respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation relative à ce secteur. Elles pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles listées à l'article 2.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. L'urbanisation de la zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, scindée ou non en plusieurs tranches.

Sont autorisés :

2.2 Les constructions à vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'annexes, de commerces, de services et de bureaux et les changements de destination de ces constructions.

Les constructions à vocation d'artisanat et d'entrepôt sont également autorisées à condition d'être compatibles avec la proximité de l'habitat et qu'elles n'entraînent pas de risque ou de nuisances.

2.3 Les constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif.

2.4 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.

Article AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.

3.3 Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

3.4 **Toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.**

3.5 Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la **défense contre l'incendie**, l'accessibilité aux personnes handicapées, à la protection civile, à la collecte des ordures ménagères...

3.6 **Une entrée charretière, d'une profondeur de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique, sera à réaliser à la charge du pétitionnaire. Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière.**

Voirie :

3.7 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent **être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.**

3.8 Les caractéristiques des voiries existantes et futures doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la **défense contre l'incendie**, l'accessibilité aux personnes handicapées, à la protection civile, à la collecte des ordures ménagères...

3.9 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de **défense contre l'incendie**, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article AU 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

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

Eaux usées :

4.2 Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être **raccordée au réseau collectif d'assainissement.** En **l'absence de réseau collectif d'assainissement des** eaux usées ou en **cas d'impossibilité technique** de raccordement, seuls sont autorisés les systèmes **d'assainissement non collectif en vigueur.**

Ce dernier doit être conçu de manière à être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement, alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 **Tout lotissement en division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains et qu'il réserve** la possibilité, pour les lots ultérieurs, de se raccorder à **l'assainissement collectif.**

Eaux pluviales :

4.4 **Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales** dans le milieu récepteur **(parcelle ou réseau s'il existe).**

4.5 Les futurs aménagements ne devront pas **créer de désordres d'inondations aux futures constructions. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en** aval par rapport à la situation préexistante.

4.6 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées par infiltration à la parcelle ou **raccordées au réseau public s'il existe.** Chaque propriétaire ou aménageur devra réaliser les **dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration à la parcelle ou à l'échelle de la zone aménagée,** des eaux pluviales ruisselées sur le ou les terrains.

Electricité, télécommunications :

4.7 La desserte et **les branchements aux réseaux de distribution d'électricité** ou de télécommunication sont exigés en souterrain sur le domaine privé comme sur le domaine public, à chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif doivent être implantées en limite d'emprise publique ou** avec un recul minimum de 1 mètre.

Article AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction **à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, à l'exception :**

- Des annexes et extensions, qui pourront être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif** pourront **s'implanter en limite séparative ou** avec un recul minimum de 1 mètre.

Article AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Si elles ne sont pas jointives, **les nouvelles constructions à vocation d'habitation, sur une même propriété, doivent être espacées d'une distance au moins égale à la hauteur au faîtage de la construction la plus haute.**

Article AU 9 : L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder **40% de l'unité foncière**. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de :

- **6 m à l'égout de toiture ou 9 m au faîtage pour les constructions à vocation d'habitation** et les extensions ;
- **4 m à l'égout de toiture** pour les annexes ;
- 8 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Un dépassement de hauteur peut être autorisé pour des impératifs techniques ou fonctionnels.

Article AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités :

11.1 Toute construction ou installation qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect **extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain**, est interdite. Cette règle permet toutefois les constructions présentant une architecture contemporaine innovante et de qualité.

11.2 **L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'article 11.1.**

11.3 Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur **aspect doit s'intégrer harmonieusement aux constructions**.

Adaptation au sol :

11.4 Pour les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée devra être au maximum de 0.50 m au-dessus du terrain naturel, avant travaux, en tout point du périmètre de la construction.

Pour les terrains en pente, le niveau fini du rez-de-chaussée devra être au maximum de 0.30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction, au point le plus haut du terrain naturel.

11.5 Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour des mares identifiées sur le plan de zonage. La distance est mesurée à partir du haut de la berge. Cette prescription ne concerne pas les extensions et les annexes.

Toitures :

11.6 Les toitures des habitations, des hébergements hôteliers, des bureaux, des commerces et des services **doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimum** de 35°. Des exceptions à la règle peuvent être autorisées pour :

- Les constructions présentant une architecture contemporaine innovante et de qualité ;
- Les extensions des constructions existantes.

11.7 **Les toitures des constructions à vocation d'artisanat et d'entrepôt** doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimum de 15°.

11.8 **Les toitures des annexes doivent présenter au moins deux versants, à l'exception des annexes jointives**

11.9 La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

11.10 Les couvertures doivent être composées de matériaux **présentant l'aspect de l'ardoise**, de la tuile, du zinc ou du cuivre dans les teintes du noir, gris ou brun vieilli. Les couvertures en chaume sont autorisées. Des exceptions peuvent être autorisées pour les architectures contemporaines innovantes et de qualité.

11.11 Les extensions des constructions et les annexes doivent être réalisées avec des matériaux de couverture **de teinte identique et d'aspect** harmonieux avec ceux de la construction principale, à **l'exception des vérandas**.

11.12 Les matériaux ondulés à petites ondes métalliques ou plastiques ainsi que les couvertures de type bardeaux bitumeux sont interdits.

Façades :

11.13 Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, briques creuses... doivent être recouverts.

11.14 **L'utilisation du blanc pur en façade** est interdite. Le recours à des couleurs vives est autorisé uniquement pour souligner des détails architecturaux.

11.15 **L'emploi de parement et les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont strictement interdits.**

11.16 Les enduits devront présenter des teintes ocre, brun, terre beige ou beige sisal. Le ton pierre, les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits.

11.17 Les portes de garage seront de teinte sombre.

Clôture :

11.18 Les espèces invasives sont interdites.

11.19 Le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont interdits. On privilégiera les teintes bois, vert, gris ou galvanisé.

11.20 Les clôtures doivent être composées **d'une haie d'essences locales, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie implanté à l'intérieur de la parcelle** de manière que ce dispositif ne soit pas **visible de l'espace public**.

11.21 Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximum de :

- 1.50 m en limite d'emprise publique ;
- 1.70 m en limite séparative.

Éléments techniques :

11.22 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tout moyen adapté, de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et à ne pas dépasser du faitage.

11.23 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction, **aussi bien au niveau de la façade qu'au niveau de la toiture.**

11.24 Les éléments des pompes à chaleur et climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article AU 12 : Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.2 Pour les constructions à vocation **d'habitat, il est exigé au minimum, par logement, deux places de stationnement, toutes situées sur l'unité foncière.**

12.3 Pour les constructions à vocation **d'artisanat, de bureaux, de services et d'hébergements hôteliers, les besoins de stationnement liés à l'activité (véhicules de l'entreprise, des salariés, des visiteurs...) doivent être assurés sur la parcelle de la construction.**

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

13.1 **Toute plantation d'arbres ou d'arbustes doit être d'essences locales.**

13.2 **Les installations créant des nuisances esthétiques doivent être masquées depuis l'espace public, afin d'assurer leur intégration dans le paysage.**

13.3 Les surfaces perméables doivent représenter au minimum **40% de la surface de l'unité foncière.**

13.4 Les marges de recul en bordure de voirie, les surfaces libres de constructions et les aires de **stationnement doivent être traitées en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même provisoirement.**

13.5 Les limites des parcelles **juxtant les zones A et N doivent être plantées d'un alignement boisé composé d'essences locales.**

Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article AU 15 : Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article AU 16 : Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Toute nouvelle habitation doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement de la fibre optique.

TITRE IV : Les dispositions applicables à la zone agricole (A)

La zone agricole est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A : secteur agricole où seules sont autorisées les nouvelles constructions et installations nécessaires **à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif**. Ce secteur accueille quelques constructions **à vocation d'habitation non liée** à une exploitation agricole, déjà bâties lors de l'élaboration du PLU.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 **Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles listées à l'article 2.**

1.2 Les sous-sols ainsi que leur aménagement en pièce à vivre.

1.3 Le comblement des mares identifiées au règlement graphique et des fossés existants.

Dans les secteurs concernés par le classement en zone humide sont également interdits :

1.4 Les remblais et modification du terrain naturel de quelque nature que ce soit, sauf si ces **modifications sont indispensables et qu'elles ne perturbent pas de manière substantielle le fonctionnement local de la zone.**

1.5 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 **Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère agricole de la zone.**

2.2 Les affouillements et exhaussements de sol **nécessaires à l'urbanisation de la zone** liés aux **équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.**

2.3 La réhabilitation et la reconstruction des constructions existantes à condition de ne pas nuire **à l'activité agricole** ou à la qualité paysagère du site.

2.4 Les **constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.**

2.5 **Les constructions à vocation d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole.**

2.6 **Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisés les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveaux logements, limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction principale avec 30m² maximum si l'application du ratio ne permet pas la réalisation de l'extension ou de l'annexe désirée.**

Dans le cas d'une annexe, celle-ci devra se trouver dans un rayon de 40 mètres mesuré à partir de tout point extérieur des murs de la construction principale.

2.7 Le changement de destination des bâtiments identifiés à vocation **d'habitat, de bureau et d'hébergement hôtelier ainsi que celui à vocation d'artisanat à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat. Dans tous les cas, le changement de destination ne devra pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.**

2.8 **Dans les champs d'expansion des ruissellements**, identifiés sur le règlement graphique, seuls sont autorisés :

- La réalisation d'ouvrages de lutte contre les ruissellements ;
- Les équipements d'intérêt général, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

2.9 Dans les secteurs ayant été inondés et les zones potentiellement inondables, identifiés sur le règlement graphique, seuls sont autorisés :

- Les extensions mesurées **dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction ou de 20 m² d'emprise au sol** et à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel ;
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation ;
- La réalisation d'ouvrages de lutte contre les ruissellements ;
- Les équipements d'intérêt général, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet ;
- L'extension et la mise aux normes des constructions et installations agricoles quand aucune autre localisation en dehors des zones de risque n'est possible.

2.10 Dans les secteurs de risques naturels liés à la présomption de cavités souterraines, identifiés sur le règlement graphique, sont autorisés sous conditions :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées notamment **pour l'amélioration du confort des habitations dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;**
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol ;
- L'extension et la mise aux normes des constructions et installations agricoles quand aucune autre localisation en dehors des zones de risque n'est possible.

2.11 Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de patrimoine (alignement boisé, mare, bâti) **identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable.**

Dans les secteurs concernés par le classement en zone humide, seuls sont autorisés :

2.12 Les ouvrages, travaux et aménagements ayant vocation à restaurer la zone humide ou d'améliorer le fonctionnement écologique des rivières.

2.13 Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni assèchement, ni mise en eau, ni imperméabilisation de la zone humide.

2.14 Les abris pour animaux, sans dalle béton.

2.15 Les opérations de compensation.

Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.

3.3 Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

3.4 **Toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.**

3.5 Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la **défense contre l'incendie**, l'accessibilité aux personnes handicapées, à la protection civile, à la collecte des ordures ménagères...

3.6 Une entrée charretière, **d'une profondeur de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique, sera à réaliser à la charge du pétitionnaire. Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière.**

Voirie :

3.7 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent **être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.**

3.8 Les caractéristiques des voiries existantes et futures doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la **défense contre l'incendie**, l'accessibilité aux personnes handicapées, à la protection civile, à la collecte des ordures ménagères...

3.9 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de **défense contre l'incendie**, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article A 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

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

Eaux usées :

4.2 Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être **raccordée au réseau collectif d'assainissement.** En **l'absence de réseau collectif d'assainissement des** eaux usées ou en **cas d'impossibilité technique** de raccordement, seuls sont autorisés les systèmes **d'assainissement non collectif en vigueur.**

Ce dernier doit être conçu de manière à être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement, alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Tout lotissement en **division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains et qu'il réserve** la possibilité, pour les lots ultérieurs, de se raccorder à **l'assainissement collectif.**

Eaux pluviales :

4.4 Les aménagements **réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales** dans le milieu récepteur (**parcelle ou réseau s'il existe**).

4.5 Les futurs aménagements **ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions.** De même, ils **ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval** par rapport à la situation préexistante.

4.6 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées par infiltration à la parcelle ou **raccordées au réseau public s'il existe.** Chaque propriétaire ou aménageur devra réaliser les **dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration à la parcelle ou à l'échelle de la zone aménagée,** des eaux pluviales ruisselées sur le ou les terrains.

Electricité, télécommunications :

4.7 La desserte et **les branchements aux réseaux de distribution d'électricité** ou de télécommunication sont exigés en souterrain sur le domaine privé comme sur le domaine public, à chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, à l'exception :

- Des constructions et installations agricoles qui doivent respecter un recul minimum égal à la hauteur au faitage de la construction ;
- Des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de reconstruction d'un bâtiment, la nouvelle construction pourra être implantée avec le même retrait que la construction initiale.

6.2 Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 Les constructions, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et des annexes, doivent être implantées à 30 mètres minimum la limite de l'espace boisé classé identifié sur le règlement graphique.

6.4 **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades sont autorisés. Dans ce cas,** des reculs par rapport aux voies et emprises publiques inférieurs de 0,25 m par rapport à ceux prescrits sont admis.

Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux annexes qui doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives ;
- Aux constructions et installations agricoles qui doivent respecter un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres ;
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

En cas de reconstruction d'un bâtiment, la nouvelle construction pourra être implantée avec le même retrait que la construction initiale.

7.2 Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.3 Les constructions, à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières et agricoles et des annexes doivent être implantées à 30 mètres minimum la limite de l'espace boisé classé identifié sur le règlement graphique.

7.4 **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades sont autorisés. Dans ce cas,** des reculs par rapport aux limites séparatives inférieurs de 0,25 m par rapport à ceux prescrits sont admis.

Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 20% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif et aux constructions et installations agricoles.

Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de :

- 6 m à l'égout de toiture ou 9 m au faîtage pour les constructions à vocation d'habitation, les extensions et annexes jointives ;
- 3,5 m à l'égout de toiture pour les annexes ;
- 8 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Un dépassement de hauteur peut être autorisé pour des impératifs techniques ou fonctionnels.

10.2 Quand la hauteur de la construction initiale dépasse les hauteurs maximales inscrites à l'article 10.1, les reconstructions des constructions existantes peuvent atteindre au maximum la hauteur de la construction initiale.

Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités (constructions hors activité agricole) :

11.1 Toute construction ou installation qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect **extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants**, du site ou du paysage naturel ou urbain, est interdite. Cette règle permet toutefois les constructions présentant une architecture contemporaine innovante et de qualité.

11.2 **L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'article 11.1.**

11.3 Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur **aspect doit s'intégrer harmonieusement aux constructions.**

Adaptation au sol :

11.4 Pour les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée devra être au maximum de 0.50 m au-dessus du terrain naturel, avant travaux, en tout point du périmètre de la construction.

Pour les terrains en pente, le niveau fini du rez-de-chaussée devra être au maximum de 0.30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction, au point le plus haut du terrain naturel.

11.5 Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour des mares identifiées sur le plan de zonage. La distance est mesurée à partir du haut de la berge. Cette prescription ne concerne pas les extensions et les annexes.

Toitures :

11.6 Les toitures des habitations, des hébergements hôteliers, des bureaux, des commerces et des services **doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimum** de 35°. Des exceptions à la règle peuvent être autorisées pour :

- Les constructions présentant une architecture contemporaine innovante et de qualité ;
- Les extensions des constructions existantes.

11.7 **Les toitures des annexes doivent présenter au moins deux versants, à l'exception des annexes jointives.**

11.8 La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

11.9 Les couvertures doivent être composées de matériaux **présentant l'aspect de l'ardoise** ou de la tuile dans les teintes du noir, gris ou brun vieilli. Les couvertures en chaume sont autorisées. Des exceptions peuvent être autorisées pour les architectures contemporaines innovantes et de qualité.

11.10 Les extensions des constructions et les annexes doivent être réalisées avec des matériaux de couverture **de teinte identique et d'aspect** harmonieux avec ceux de la construction principale, à **l'exception des vérandas.**

11.11 Les matériaux ondulés à petites ondes métalliques ou plastiques ainsi que les couvertures de type bardeaux bitumeux sont interdits.

Façades :

11.12 Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, briques creuses etc. doivent être recouverts.

11.13 **L'utilisation du blanc pur en façade est interdite.** Le recours à des couleurs vives est autorisé uniquement pour souligner des détails architecturaux.

11.14 **L'emploi de parement et les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont strictement interdits.**

11.15 Les façades des annexes doivent être en harmonie avec celles de la construction principale.

Constructions présentant un intérêt patrimonial, identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

11.16 Les façades ou les parties de façade en maçonnerie de briques et de pierre ou en colombages **doivent rester apparentes. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une impossibilité technique de rénover à l'identique le bâtiment.**

11.17 Indépendamment de leurs natures et de leurs ampleurs, les travaux doivent tendre au maintien et à la mise en valeur des matériaux et des modes de construction représentatif de **l'architecture** vernaculaire locale. Des formes et compositions architecturales plus modernes sont **autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction et à ces parties** anciennes.

11.18 **Les ouvertures nouvelles doivent s'harmoniser avec les ouvertures existantes et conserver les formes et proportions des ouvertures anciennes** ainsi que la composition de la façade.

11.19 Les couvertures métalliques sont interdites pour les constructions présentant un intérêt patrimonial et identifiées sur le règlement graphique.

Clôture :

11.20 Les clôtures **doivent être composées d'une haie d'essences locales, doublée ou non d'un** dispositif à claire-voie **implanté à l'intérieur de** la parcelle de manière que ce dispositif ne soit pas **visible de l'espace public.** Les soubassements sont interdits.

11.21 Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximum de :

- 1,50 m en limite d'emprise publique ;
- 1,70 m en limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole

11.22. Les toitures des constructions agricoles doivent présenter au moins deux versants, présentant une pente comprise entre 9 et 15°. Les toitures doivent être de couleurs sombres et constitués de matériaux mats. Les matériaux translucides destinés à la création de puits de lumière sont autorisés.

11.23. Les façades des constructions agricoles doivent être composées de bardage bois ou de bardage métallique mats et de couleur sombre. Les soubassements composés de matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, briques creuses etc. doivent être recouverts.

Eléments techniques :

11.24 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tout moyen adapté, de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et à ne pas dépasser du faitage.

11.25 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction, **aussi bien au niveau de la façade qu'au niveau de la toiture.**

11.26 Les éléments des pompes à chaleur et climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.2 **Pour les constructions à vocation d'habitat**, deux places de stationnement par logement minimum sont exigées, **toutes situées sur l'unité foncière.**

Article A 13 : Espaces libres et plantations

13.1 **Les alignements boisés identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être entretenus, maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.**

13.2 **Toute plantation d'arbres ou d'arbustes doit être d'essences locales.**

13.3 **Les installations créant des nuisances esthétiques doivent être masquées depuis l'espace public, afin d'assurer leur intégration dans le paysage.**

13.4 Les surfaces perméables doivent représenter au minimum 50% de **la surface de l'unité foncière, à l'exception des parcelles accueillant des constructions et installations agricoles.**

13.5 Les marges de recul en bordure de voirie, les surfaces libres de constructions et les aires de stationnement doivent être traitées **en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même provisoirement.**

13.6 **Le comblement de mares identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdit.**

*Article A 14 : Coefficient **d'occupation des sols***

Non réglementé.

Article A 15 : Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 : Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Toute nouvelle habitation doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement de la fibre optique.

TITRE V : Les dispositions applicables à la zone naturelle (N)

La zone naturelle est une zone équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle correspond aux espaces boisés de la forêt de Brotonne, aux espaces de marais - classé en partie en site Natura 2000 - ainsi qu'à la Seine.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 **Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles listées à l'article 2.**

1.2 Les sous-sols ainsi que leur aménagement en pièce à vivre.

1.3 Le comblement des mares identifiées au règlement graphique et des fossés existants.

Dans les secteurs concernés par le classement en zone humide sont également interdits :

1.4 Les remblais et modification du terrain naturel de quelque nature que ce soit, sauf si ces **modifications sont indispensables et qu'elles ne perturbent pas de manière substantielle le fonctionnement local de la zone.**

1.5 Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 **Les installations et équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles** avec le caractère naturel de la zone.

2.2 Les affouillements et exhaussements de sol **liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.**

2.3 Les **constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière.**

2.4 Les abris pour animaux, sans dalle béton.

2.5 Les équipements et aménagements légers à vocation touristique et culturelle compatibles avec la préservation du caractère naturel de la zone.

2.6 Pour la Seine et le bord de Seine, les superstructures et installations nécessaires à la sécurité de la **navigation (feu de rive, balise...)** ainsi que **les infrastructures nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, poste d'accostage, appontement...).**

2.7 **Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, sont autorisés les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveaux logements, limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction principale avec 30m² maximum si l'application du ratio ne permet pas la réalisation de l'extension ou de l'annexe désirée.**

Dans le cas d'une annexe, celle-ci devra se trouver dans un rayon de 20 mètres mesuré à partir de tout point extérieur des murs de la construction principale.

2.8 Le changement de destination des bâtiments identifiés à vocation d'habitat, de bureau et d'hébergement hôtelier ainsi que celui à vocation d'artisanat à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat. Dans tous les cas, le changement de destination ne devra pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

2.9 **Dans les champs d'expansion des ruissellements**, identifiés sur le règlement graphique, seuls sont autorisés :

- La réalisation d'ouvrages de lutte contre les ruissellements ;
- Les équipements d'intérêt général, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

2.10 Dans les secteurs ayant été inondés et les zones potentiellement inondables, identifiés sur le règlement graphique, seuls sont autorisés :

- Les extensions mesurées dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction ou de 20 m² d'emprise au sol et à condition de surélever le plancher de 30 cm minimum par rapport à la cote du terrain naturel ;
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation ;
- La réalisation d'ouvrages de lutte contre les ruissellements ;
- Les équipements d'intérêt général, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

2.11 Dans les secteurs de risques naturels liés à la présomption de cavités souterraines, identifiés sur le règlement graphique, sont autorisés sous conditions :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées notamment pour l'amélioration du confort des habitations dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

Dans les secteurs concernés par le classement en zone humide, seuls sont autorisés :

2.12 Les ouvrages, travaux et aménagements ayant vocation à restaurer la zone humide ou d'améliorer le fonctionnement écologique des rivières.

2.13 Les abris pour animaux, sans dalle béton.

2.14 Les équipements et aménagements légers à vocation touristique et culturelle à condition qu'ils ne présentent pas de nuisances pour le bon fonctionnement de la zone humide.

2.15 **La reconstruction à l'identique après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation).**

2.16 Les annexes et extensions, sans création de nouveaux logements, limitées à 20% de l'emprise au sol de la construction principale avec 30m² maximum si l'application du ratio ne permet pas la réalisation de l'extension ou de l'annexe désirée. Dans le cas d'une annexe, celle-ci devra se trouver dans un rayon de 40 mètres mesuré à partir de l'extérieur des murs de la construction principale.

2.17 **Le changement de destination des bâtiments identifiés à vocation d'habitat, de bureau et d'hébergement hôtelier ainsi que celui à vocation d'artisanat à condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat.** Dans tous les cas, le changement de destination ne devra pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

2.18 Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni assèchement, ni mise en eau, ni imperméabilisation de la zone humide.

2.19 Les opérations de compensation.

Article N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.

3.3 Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès d'une largeur minimale de 3,50 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

3.4 **Toute opération doit minimiser le nombre d'accès sur les voies publiques.**

3.5 Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la **défense contre l'incendie**, l'accessibilité aux personnes handicapées, à la protection civile, à la collecte des ordures ménagères...

3.6 **Une entrée charretière, d'une profondeur de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique, sera à réaliser à la charge du pétitionnaire. Le portail d'accès éventuel sera obligatoirement placé en fond de cette entrée charretière.**

Voirie :

3.7 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent **être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.**

3.8 Les caractéristiques des voiries existantes et futures doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la **défense contre l'incendie**, l'accessibilité aux personnes handicapées, à la protection civile, à la collecte des ordures ménagères...

3.9 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de **défense contre l'incendie**, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article N 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

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

Eaux usées :

4.2 Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être **raccordée au réseau collectif d'assainissement.** En **l'absence de réseau collectif d'assainissement des** eaux usées ou en **cas d'impossibilité technique** de raccordement, seuls sont autorisés les systèmes **d'assainissement non collectif en vigueur.**

Ce dernier doit être conçu de manière à être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement, alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 **Tout lotissement en division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains et qu'il réserve** la possibilité, pour les lots ultérieurs, de se raccorder à **l'assainissement collectif.**

Eaux pluviales :

4.4 **Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales** dans le milieu récepteur **(parcelle ou réseau s'il existe).**

4.5 Les futurs aménagements ne devront pas **créer de désordres d'inondations aux futures constructions. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en** aval par rapport à la situation préexistante.

4.6 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées par infiltration à la parcelle ou **raccordées au réseau public s'il existe.** Chaque propriétaire ou aménageur devra réaliser les **dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration à la parcelle ou à l'échelle de la zone aménagée,** des eaux pluviales ruisselées sur le ou les terrains.

Electricité, télécommunications :

4.7 La desserte et **les branchements aux réseaux de distribution d'électricité** ou de télécommunication sont exigés en souterrain sur le domaine privé comme sur le domaine public, à chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

En cas de reconstruction d'un bâtiment, la nouvelle construction pourra être implantée avec le même retrait que la construction initiale.

6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif** ainsi que les superstructures et installations nécessaires à la sécurité de la **navigation et les infrastructures nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau** peuvent ne pas tenir compte de ces prescriptions.

6.3 Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.4 Les constructions, **à l'exclusion des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et des annexes**, doivent être implantées à 30 mètres minimum **la limite de l'espace boisé** classé identifié sur le règlement graphique.

6.5 **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades** sont autorisés. Dans ce cas, des reculs par rapport aux voies et emprises publiques inférieurs de 0,25 m par rapport à ceux prescrits sont admis.

Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction **à l'égout de toiture, sans pouvoir être** inférieure à 3 mètres, **à l'exception** :

- Des annexes et extensions, qui pourront être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif** pourront **s'implanter en limite séparative** ou avec un recul minimum de 1 mètre.

En cas de reconstruction d'un bâtiment, la nouvelle construction pourra être implantée avec le même retrait que la construction initiale.

7.2 Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

7.3 Les constructions, **à l'exclusion des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et des annexes**, doivent être implantées à 30 mètres minimum **la limite de l'espace boisé** classé identifié sur le règlement graphique.

7.4 **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades** sont autorisés. Dans ce cas, des reculs par rapport aux limites séparatives inférieurs de 0,25 m par rapport à ceux prescrits sont admis.

Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 : L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 35 % de l'unité foncière.

9.2 Les dispositions de l'article 9.1 ne s'appliquent aux constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article N 10 : La hauteur maximale des constructions

10.1 Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur maximale de :

- 6 m à l'égout de toiture ou 9 m au faîtage pour les constructions à vocation d'habitation, les extensions et annexes jointives ;
- 3,5 m à l'égout de toiture pour les annexes ;
- 8 mètres au faîtage pour les autres constructions.

10.2 Quand la hauteur de la construction initiale dépasse les hauteurs maximum inscrites à l'article N.10.1, les reconstructions des constructions existantes peuvent atteindre au maximum la hauteur de la construction initiale.

Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités :

11.1 Toute construction ou installation qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect **extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des** lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, est interdite. Cette règle permet toutefois les constructions présentant une architecture contemporaine innovante et de qualité.

11.2 **L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés à l'article 11.1.**

11.3 Les coffrets, boîtes aux lettres, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur **aspect doit s'intégrer harmonieusement aux constructions.**

Adaptation au sol :

11.4 Pour les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée devra être au maximum de 0.50 m au-dessus du terrain naturel, avant travaux, en tout point du périmètre de la construction.

Pour les terrains en pente, le niveau fini du rez-de-chaussée devra être au maximum de 0.30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction, au point le plus haut du terrain naturel.

11.5 Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour des mares identifiées sur le plan de zonage. La distance est mesurée à partir du haut de la berge. Cette prescription ne concerne pas les extensions et les annexes.

Toitures :

11.6 Les toitures des habitations, des hébergements hôteliers, des bureaux, des commerces et des services **doivent présenter au moins deux versants d'une pente minimum** de 35°. Des exceptions à la règle peuvent être autorisées pour :

- les constructions présentant une architecture contemporaine innovante et de qualité ;
- les extensions des constructions existantes.

11.7 **Les toitures des annexes doivent présenter au moins deux versants, à l'exception des annexes jointives.**

11.8 La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

11.9 Les couvertures doivent être composées de matériaux **présentant l'aspect de l'ardoise** ou de la tuile et dans les teintes du noir, gris ou brun vieilli. Les couvertures en chaume sont autorisées. Des exceptions peuvent être autorisées pour les architectures contemporaines innovantes et de qualité.

11.10 Les extensions des constructions et les annexes doivent être réalisées avec des matériaux de couverture **de teinte identique et d'aspect** harmonieux avec ceux de la construction principale, à **l'exception des vérandas.**

11.11 Les matériaux ondulés à petites ondes métalliques ou plastiques ainsi que les couvertures de type bardeaux bitumeux sont interdits.

Façades :

11.12 Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, briques creuses... doivent être recouverts.

11.13 **L'utilisation du blanc pur en façade est interdite.** Le recours à des couleurs vives est autorisé uniquement pour souligner des détails architecturaux.

11.14 **L'emploi de parement et les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont strictement interdits.**

11.15 Les façades des annexes doivent être en harmonie avec celles de la construction principale.

Constructions présentant un intérêt patrimonial, identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

11.16 Les façades ou les parties de façade en maçonnerie de briques et de pierre ou en colombages **doivent rester apparentes. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une impossibilité technique de rénover à l'identique le bâtiment.**

11.17 Indépendamment de leurs natures et de leurs ampleurs, les travaux doivent tendre au maintien et à la mise en valeur des matériaux et des modes de construction représentatif de **l'architecture** vernaculaire locale. Des formes et compositions architecturales plus modernes sont **autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction** et à ces parties anciennes.

11.18 **Les ouvertures nouvelles doivent s'harmoniser avec les ouvertures existantes et conserver les formes et proportions des ouvertures anciennes** ainsi que la composition de la façade.

11.19 Les couvertures métalliques sont interdites pour les constructions présentant un intérêt patrimonial et identifiées sur le règlement graphique.

Clôture :

11.20 Les clôtures **doivent être composées d'une haie d'essences locales, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie implanté à l'intérieur de la parcelle de manière que ce dispositif ne soit pas visible de l'espace public.** Les soubassements sont interdits.

11.21 Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur maximum de :

- 1.50 m en limite d'emprise publique ;
- 1.70 m en limite séparative.

Eléments techniques :

11.22 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tout moyen adapté, de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et à ne pas dépasser du faitage.

11.23 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction, **aussi bien au niveau de la façade qu'au niveau de la toiture.**

11.24 Les éléments des pompes à chaleur et climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- Soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie ;
- Soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

12.2 **Pour les constructions à vocation d'habitat**, deux places de stationnement par logement minimum sont exigées, **toutes situées sur l'unité foncière**.

12.3 Pour les constructions à vocation **de bureaux, de services et d'hébergements hôteliers**, les besoins de stationnement liés à **l'activité (véhicules de l'entreprise, des salariés, des visiteurs...)** doivent être assurés sur la parcelle de la construction.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

13.1 **Les alignements boisés identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être entretenus, maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.**

13.2 **Toute plantation d'arbres ou d'arbustes doit être d'essences locales.**

13.3 **Les installations créant des nuisances esthétiques doivent être masquées depuis l'espace public, afin d'assurer leur intégration dans le paysage.**

13.4 Les surfaces perméables doivent représenter au minimum **50% de la surface de l'unité foncière**.

13.5 Les marges de recul en bordure de voirie, les surfaces libres de constructions et les aires de stationnement **doivent être traitées en espace vert d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même provisoirement.**

13.6 **Le comblement de mares identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdit.**

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article N 15 : Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 : Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Toute nouvelle habitation doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, des fourreaux en nombre suffisant pour permettre le raccordement de la fibre optique.