

Commune de
RAFFETOT

PLAN LOCAL D'URBANISME



Règlement écrit

Révision du POS et transformation en PLU

Vu pour annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

1. Dispositions générales

Dispositions générales

1 – Dispositions générales

1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de Raffetot.

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

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

3 – Division du territoire en zones

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

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

UC zone urbaine centrale de concentration des fonctions

UI zone urbaine d'activités économiques diversifiées incluant les ICPE.

UE zone urbaine d'activités économiques réservée à l'artisanat et aux commerces.

UEp zone urbaine d'activités économiques réservée au stationnement de l'entreprise située sur le secteur UE.

Les zones à urbaniser dites « zones AU » correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

AUC zone d'urbanisation future de concentration des fonctions

AUI zone d'urbanisation future ayant vocation à accueillir des activités économiques diversifiées incluant les ICPE.

La zone agricole dite « zones A » correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

A zone agricole

Ah zone agricole à caractère principal d'habitation sous forme de hameaux

Le plan indique part ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles R 130-1 et R 130-2 du code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1-5 8° et R 123-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les indices de cavités répertoriés, les axes de ruissellement ainsi que leur périmètre d'inconstructibilité.
- Les alignements boisés, les mares et les bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- la zone de préemption urbaine.

1 – Dispositions générales

4 – Adaptations mineures

- Les dispositions des articles 3 à 13 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 installations et travaux divers

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 421-19j ou de l'article R 421-19k du Code de l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7. Patrimoine

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17, R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993).

7.1. Patrimoine architectural et urbain

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et Monuments Historiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

1 – Dispositions générales

- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée. Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 de chaque zone pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation et la construction impossible et sous condition de respecter l'architecture initiale des volumes préexistants.

7.2 Patrimoine naturel

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Depuis la loi paysage n° 93-24 du 08 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages, le Plan Local d'Urbanisme doit identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou mettre en valeur pour des motifs d'esthétique, historique ou écologique, et définir le cas échéant les prescriptions pour assurer leur protection. L'article 3 de cette loi modifie l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme en introduisant la prise en compte et la préservation de la qualité de ces paysages, et la maîtrise de leur évolution dans la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

8 - Patrimoine Archéologique :

Selon la loi du 27 septembre 1941, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie – 13bis rue Saint Ouen – 14052 CAEN cedex 04) soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département.

- Par ailleurs, le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 précise : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.
- Selon l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

1 – Dispositions générales

10 – Reconstruction après sinistre :

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par le sinistre pourra être autorisée si cette reconstruction intervient dans les 2 ans de la survenance du sinistre et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

11 – Secteurs de protection autour des indices de cavités

Dans les rayons d'inconstructibilité des cavités souterraines, repérées au plan de zonage, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

L'article R111-2 du code de l'urbanisme modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

2. Dispositions applicables à la zone urbaine

Dispositions applicables à zone urbaine

2. Dispositions applicables à la zone urbaine

Zone U

La zone Urbaine comprend les secteurs :

- Le secteur UC correspond à la zone urbaine centrale de concentration des fonctions. Il s'agit d'un secteur qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions sont admises immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.
- Le secteur UI est réservé aux établissements commerciaux, industriels ou artisanaux et aux entrepôts.
- Le secteur UE est réservé aux établissements artisanaux, commerciaux et aux entrepôts. Le sous-secteur UEp est réservé strictement au stationnement des établissements situés sur le secteur UE.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning
- Les dépôts de véhicules quand ils sont susceptibles de contenir au moins 10 véhicules
- Les affouillements et les exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou de la profondeur s'il s'agit d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² sauf ceux visés à l'article U2
- Dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de risque liés aux ruissellements, représentés sur le règlement graphique, toutes les constructions et installations, sauf celles visées à l'article U2, ou sauf si de nouveaux éléments portés à la connaissance de la commune postérieurement à l'approbation du PLU établissent l'absence de risque sur la parcelle d'implantation du projet
- Les changements de destination dans les périmètres de risque
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre si ce dernier est lié à un effondrement du sol.

En plus des dispositions précédentes :

Dans le secteur UC :

- Les constructions et installations à usage agricole
- Toute construction ou extension destinée à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt incompatible avec l'habitat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sauf exceptions visées à l'article U2.

Dans le secteur UI :

- Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article U2.

Dans le secteur UE :

Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article U2.

2. Dispositions applicables à la zone urbaine

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'ouvrage de lutte contre les ruissellements
- Dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavités souterraines sont autorisés sous condition :
 - La réhabilitation des constructions existantes et leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations (20 m² d'emprise au sol pour l'habitat, 20% de l'emprise au sol existant pour les activités) 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 logement ;
 - La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré ;
 - La construction d'annexes d'une emprise inférieure à 20 m²
- Dans les secteurs de risque liés aux ruissellements sont autorisées sous condition :
 - la réhabilitation des constructions existantes et leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations (inférieures à 20 m² d'emprise au sol) à condition d'avoir un niveau de plancher bas surélevé de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel ;
 - La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation ;
 - Les ouvrages et travaux liés aux aménagements hydrauliques destinés à réduire le risque ;
 - Les clôtures sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

En plus des dispositions précédentes :

Dans le secteur UC :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances (bruit, émanation d'odeurs, circulation...).

Dans le secteur UI :

- Les constructions et extensions destinées à l'industrie, l'artisanat, aux bureaux ou à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation
- Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UE :

- Les constructions et extensions destinées à l'artisanat, aux bureaux ou à la fonction d'entrepôt, compatibles avec la proximité de zones d'habitat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances (bruit,

2. Dispositions applicables à la zone urbaine

émanation d'odeurs, circulation...).

- Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur UEp, seuls sont autorisés les aménagements liés aux parcs de stationnement ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U 3 - Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains par voie publique et privée

Voirie :

- 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.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes handicapées, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- Dans le secteur UC, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.

Article U 4 – Conditions de desserte pour les réseaux publics (eaux, électricités, assainissement,...)

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout lotissement en division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant la possibilité de l'accès à l'assainissement, des lots ultérieurs.

2. Dispositions applicables à la zone urbaine

Assainissement des eaux résiduaires des activités :

Pour le rejet au réseau d'eaux usées, une autorisation préalable est délivrée par la collectivité propriétaire des ouvrages, laquelle fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Eaux pluviales et de ruissellement :

- Dans le cas de projet isolé, si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements à sa charge pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Autres réseaux :

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

Article U 5 – Caractéristiques des terrains constructibles

- Dans le secteur UC : Un minimum parcellaire de 1 000 m² est imposé pour les parcelles recourant à l'assainissement individuel.

Article U 6 – Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UC :

- Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les nouvelles constructions, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement. Dans le cas contraire, les nouvelles constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.
- Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon.

Dans les secteurs UI et UE :

- Les constructions et les extensions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Article U 7 - Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit observer un recul minimum égal à la

2. Dispositions applicables à la zone urbaine

moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

- Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon.

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

- Non réglementé.

Article U 9 – Emprise au sol des constructions

- Dans le secteur UC, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière.

Article U 10 – Hauteurs des constructions

Dans le secteur UC :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.
- Les extensions des constructions existantes ainsi que les reconstructions suite à un sinistre pourront atteindre la hauteur de la construction initiale.
- Un dépassement de hauteur peut être admis en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

Dans les secteurs UI et UE :

- La hauteur maximale des constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux ou à la fonction d'entrepôt est fixée à 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8 mètres au faîtage.
- Les extensions des constructions existantes ainsi que les reconstructions suite à un sinistre pourront atteindre la hauteur de la construction initiale.
- Un dépassement de hauteur peut être admis en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

Article U 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Dans l'ensemble de la zone :

Généralités

- Toutes les constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension, leur volumétrie 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 urbains sont interdites. Ainsi, l'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de ces prescriptions.
- Les architectures contemporaines de qualité sont autorisées à condition de s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Adaptation au sol

- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction sauf contraintes techniques ou d'exploitation.
- Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

Dans le secteur UC :

Toitures :

- La toiture principale des habitations sera composée de deux pentes symétriques supérieures ou égales

2. Dispositions applicables à la zone urbaine

à 45°. Les toitures terrasses et toitures monopentes peuvent être admises pour les architectures contemporaines de qualité.

- Les toitures des habitations doivent posséder des débords de toit
- Pour les extensions et les annexes jointives des constructions principales, les toitures monopentes sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région, ils seront d'aspect ardoise ou tuile de terre cuite plate brun vieillie. Des exceptions peuvent être faites pour les annexes jointives.

Façade et pignons

- Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit.
- Les enduits sont de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments sont peints.
- Les couleurs à privilégier sont celles qui se rapprochent le plus de l'usage traditionnel des constructions environnantes : ocre, crème, gris ou beige. Sont exclues les couleurs vives et les enduits imitant les faux matériaux.
- Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le bâti principal.

Annexes, appentis, vérandas...

- Les annexes jointives ou non et les agrandissements des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Pour les constructions anciennes.

- Pour la restauration ou la réhabilitation de bâtiments anciens, les matériaux seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.
- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents ou dégagés et restaurés chaque fois que cela est techniquement possible.
- Les menuiseries anciennes devront, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes. En cas de remplacement nécessaire des menuiseries, elles devront respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes (menuiseries PVC autorisées). En cas de modification des ouvertures existantes, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectés.
- Les matériaux de couverture seront de type tuiles de terre cuite brun vieillie ou ardoise naturelle ou artificielle. L'emploi du chaume est autorisé.

Dans la mesure où celles-ci s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.

2. Dispositions applicables à la zone urbaine

Clôtures

- En limite d'emprise publique, les clôtures sont constituées :
 - Soit d'une haie composée d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique ;
 - Soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.5 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1.5 mètres. L'ensemble pourra être doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
- Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues avec les mêmes caractéristiques.

Dans les secteurs UI et UE :

Façade et pignons

- Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les murs maçonnés enduits et les bardages métalliques doivent être de teintes dites « naturelles » (brun, vert...) ou de teintes foncées (vert sombre, bleu nuit, gris...). La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

Toitures

- Elles doivent être de couleur sombre et composées de matériaux mats.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

Article U 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions répondant aux besoins des constructions et installations autorisées.

Article U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations.

- Les plantations existantes identifiées sur le règlement graphique (Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et l'article 123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme) doivent être entretenues, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- 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.
- Les limites des parcelles jouxtant les zones A doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes en essences locales.
- Le comblement de mares identifiées sur le règlement graphique est interdit.

Article U 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

- Non réglementé.

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AU

La zone A Urbaniser comprend les secteurs :

- **Le secteur AUC : Secteur à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée à court terme.**
Compte tenu de la capacité limitée de traitement des eaux usées, l'urbanisation de la zone AUC sera subordonnée au raccordement de la commune à la station d'épuration de Gruchet Le Valasse, ce qui est prévue à court terme.
Les opérations d'aménagement et de constructions 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.
- **Le secteur AUI : Secteur d'urbanisation future réservée aux établissements commerciaux, industriels, artisanaux et aux entrepôts.**

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- Les dépôts de véhicules quand ils sont susceptibles de contenir au moins 10 véhicules
- Les constructions et installations à usage agricole
- Les affouillements et les exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou de la profondeur s'il s'agit d'un affouillement excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² sauf ceux visés à l'article AU2
- Dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavités souterraines et dans les secteurs de risque liés aux ruissellements, représentés sur le règlement graphique, toutes les constructions et installations, sauf celles visées à l'article AU2, ou sauf si de nouveaux éléments portés à la connaissance de la commune postérieurement à l'approbation du PLU établissent l'absence de risque sur la parcelle d'implantation du projet.
- Les changements de destination dans les périmètres de risque.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre si ce dernier est lié à un effondrement du sol.

En plus des dispositions précédentes :

Dans le secteur AUC :

- Toute construction ou extension destinée à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt incompatible avec l'habitat
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sauf exceptions visées à l'article AUC2.

Dans le secteur AUI :

Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article AU2.

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'ouvrage de lutte contre les ruissellements
- Dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavités souterraines sont autorisés sous condition :
 - La réhabilitation des constructions existantes et leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations (20 m² d'emprise au sol pour l'habitat, 20% de l'emprise au sol existant pour les activités) 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 logement ;
 - La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré ;
 - La construction d'annexes d'une emprise inférieure à 20 m²
- Dans les secteurs de risque liés aux ruissellements sont autorisées sous condition :
 - la réhabilitation des constructions existantes et leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations (inférieures à 20 m² d'emprise au sol) à condition d'avoir un niveau de plancher bas surélevé de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel ;
 - La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation ;
 - Les ouvrages et travaux liés aux aménagements hydrauliques destinés à réduire le risque ;
 - Les clôtures sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

En plus des dispositions précédentes :

Dans les secteurs AUC :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances (bruit, émanation d'odeurs, circulation...).

Dans le secteur AUI :

- Les constructions et extensions destinées à l'industrie, l'artisanat, aux bureaux ou à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation
- Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Article AU 3 - Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains par voie publique et privée

Voirie :

- 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.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes handicapées, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- Dans les secteurs AUC : Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.

Article AU 4 – Conditions de desserte pour les réseaux publics (eaux, électricités, assainissement,...)

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout lotissement en division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant la possibilité de l'accès à l'assainissement, des lots ultérieurs.

Assainissement des eaux résiduaires des activités :

Pour le rejet au réseau d'eaux usées, une autorisation préalable est délivrée par la collectivité propriétaire des ouvrages, laquelle fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Eaux pluviales et de ruissellement :

- Dans le cas de projet isolé, si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements à sa charge pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

milieu naturel.

- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Autres réseaux :

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

Article AU 5 – Caractéristiques des terrains constructibles

- **Dans les secteurs AUC :** En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une surface d'au moins 1000 m².

Article AU 6 – Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs AUC :

- Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Dans le secteur AUI :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Article AU 7 - Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit observer un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

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

- Non réglementé.

Article AU 9 – Emprise au sol des constructions

- Dans les secteurs AUC, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Article AU 10 – Hauteurs des constructions

Dans les secteurs AUC :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.
- Un dépassement de hauteur peut être admis en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

Dans le secteur AUI :

- La hauteur maximale des constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux ou à la fonction d'entrepôt est fixée à 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8 mètres au faîtage.
- Un dépassement de hauteur peut être admis en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Dans l'ensemble de la zone :

Généralités

- Toutes les constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension, leur volumétrie 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 urbains sont interdites. Ainsi, l'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de ces prescriptions.
- Les architectures contemporaines de qualité sont autorisées à condition de s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Adaptation au sol

- Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction sauf contraintes techniques ou d'exploitation.
- Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

Dans les secteurs AUC :

Toitures :

- La toiture principale des habitations sera composée de deux pentes symétriques supérieures ou égales à 45°. Les toitures terrasses et toitures monopentes peuvent être admises pour les architectures contemporaines de qualité.
- Les toitures des habitations doivent posséder des débords de toit
- Pour les extensions et les annexes jointives des constructions principales, les toitures monopentes sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région, ils seront d'aspect ardoise ou tuile de terre cuite plate brun vieillie. Des exceptions peuvent être faites pour les annexes jointives.

Façade et pignons

- Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit.
- Les enduits sont de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments sont peints.

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Les couleurs à privilégier sont celles qui se rapprochent le plus de l'usage traditionnel des constructions environnantes : ocre, crème, gris ou beige. Sont exclues les couleurs vives et les enduits imitant les faux matériaux.
- Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le bâti principal.

Annexes, appentis, vérandas...

- Les annexes jointives ou non et les agrandissements des constructions principales doivent être réalisés avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Dans la mesure où celles-ci s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.

Clôtures

- En limite d'emprise publique, les clôtures sont constituées :
 - Soit d'une haie composée d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique ;
 - Soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.5 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1.5 mètres. L'ensemble pourra être doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
- Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues avec les mêmes caractéristiques.

Dans le secteur AUI :

Façade et pignons

- Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les murs maçonnés enduits et les bardages métalliques doivent être de teintes dites « naturelles » (brun, vert...) ou de teintes foncées (vert sombre, bleu nuit, gris...). La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

Toitures

- Elles doivent être de couleur sombre et composées de matériaux mats.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées ou non d'un grillage.

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Article AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions répondant aux besoins des constructions et installations autorisées.

Article AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations.

- Les plantations existantes identifiées sur le règlement graphique (Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et l'article 123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme) doivent être entretenues, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- 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.
- Les limites des parcelles jouxtant les zones A doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes en essences locales.
- Le comblement de mares identifiées sur le règlement graphique est interdit.

Article AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

- Non réglementé.

4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Dispositions applicables aux zones agricoles

4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

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

Elle comprend un secteur Ah correspondant à un secteur agricole à caractère principal d'habitation sous forme de hameaux

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article A 2.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone et à la réalisation d'ouvrage de lutte contre les ruissellements.
- Les constructions et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Dans les secteurs de risque liés à la présomption de cavités souterraines sont autorisés sous condition :
 - La réhabilitation des constructions existantes et leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations (20 m² d'emprise au sol pour l'habitat, 20% de l'emprise au sol existant pour les activités), 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 logement ;
 - La mise aux normes des installations agricoles ;
 - La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré ;
 - La construction d'annexes d'une emprise inférieure à 20 m².
- Dans les secteurs de risque liés aux ruissellements sont autorisées sous condition :
 - la réhabilitation des constructions existantes et leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations (inférieures à 20 m² d'emprise au sol) à condition d'avoir un niveau de plancher bas surélevé de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel ;
 - La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation ;
 - Les ouvrages et travaux liés aux aménagements hydrauliques destinés à réduire le risque ;
 - Les clôtures sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

En plus des dispositions précédentes :

Dans le secteur A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que leur réhabilitation et extension ;
- Les constructions destinées au logement de l'exploitant ainsi que leur réhabilitation et extension mesurée ;
- Les annexes liées à l'activité agricole ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique.

Dans le secteur AH et sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole :

- La réhabilitation, l'extension mesurée dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction et le changement de destination à vocation d'habitat, de bureaux ou de commerce.
- La réhabilitation, l'extension mesurée dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction et le changement de destination à vocation d'artisanat compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient

4. Dispositions applicables aux zones agricoles

prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances (bruit, émanation d'odeurs, circulation...).

- La construction d'annexes jointives ou non.

Article A 3 - Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains par voie publique et privée

Voirie :

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

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.

Article A 4 – Conditions de desserte pour les réseaux publics (eaux, électricités, assainissement,...)

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout lotissement en division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant la possibilité de l'accès à l'assainissement, des lots ultérieurs.

Eaux pluviales et de ruissellement :

- Dans le cas de projet isolé, si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements à sa charge pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations

4. Dispositions applicables aux zones agricoles

d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Autres réseaux :

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains constructibles

- Un minimum parcellaire de 1 000 m² est imposé pour les parcelles recourant à l'assainissement individuel.

Article A 6 – Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage agricole doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies
- Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A29 (à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.)

Article A 7 - Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de la limite séparative.
- Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon.

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

- Non réglementé.

Article A 9 – Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

Article A 10 – Hauteurs des constructions

- La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation est fixée à 8 mètres au faîtage.
- Les extensions des constructions existantes ainsi que les réhabilitations et les reconstructions suite à un sinistre pourront atteindre la hauteur de la construction initiale.
- Un dépassement de hauteur peut être admis en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.

4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Généralités

- Toutes les constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension, leur volumétrie 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 urbains sont interdites. Ainsi, l'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de ces prescriptions.
- Les architectures contemporaines de qualité sont autorisées à condition de s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Adaptation au sol

- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction sauf contraintes techniques ou d'exploitation.
- Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation

Toitures :

- La toiture principale des habitations sera composée de deux pentes symétriques supérieures ou égales à 45°. Les toitures terrasses et toitures monopentes peuvent être admises pour les architectures contemporaines de qualité.
- Les toitures des habitations doivent posséder des débords de toit
- Pour les extensions et les annexes jointives des constructions principales, les toitures monopentes sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région, ils seront d'aspect ardoise ou tuile de terre cuite plate brun vieillie. Des exceptions peuvent être faites pour les annexes jointives.

Façade et pignons

- Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit.
- Les enduits sont de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments sont peints.
- Les couleurs à privilégier sont celles qui se rapprochent le plus de l'usage traditionnel des constructions environnantes : ocre, crème, gris ou beige. Sont exclues les couleurs vives et les enduits imitant les faux matériaux.
- Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le bâti principal.

Annexes, appentis, vérandas...

- Les annexes jointives ou non et les agrandissements des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Pour les constructions anciennes,

- Pour la restauration ou la réhabilitation de bâtiments anciens, les matériaux seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.
- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents ou dégagés et restaurés chaque fois que cela est techniquement possible.
- Les menuiseries anciennes devront, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes. En cas de remplacement nécessaire des menuiseries, elles devront respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes (menuiseries PVC autorisées). En cas de modification des ouvertures existantes, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectés.
- Les matériaux de couverture seront de type tuiles de terre cuite brun vieillie ou ardoise naturelle ou artificielle. L'emploi du chaume est autorisé.

Dans la mesure où celles-ci s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique.

Clôtures

- En limite d'emprise publique, les clôtures sont constituées :
 - Soit d'une haie composée d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique ;
 - Soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.5 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1.5 mètres. L'ensemble pourra être doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
- Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues avec les mêmes caractéristiques.

Pour les constructions à vocation agricole

Toitures :

- Elles doivent être de couleur sombre et composées de matériaux mats.

Façades et pignons :

- Ils doivent être composés de murs enduits, de bardage métallique ou de bardage bois, de couleurs sombres permettant d'intégrer la construction dans le paysage.

Clôtures

- Les clôtures peuvent être constituées de haie composée d'essences locales ou d'arbres de haut jet d'essences locales

Article A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions répondant aux besoins des constructions et installations autorisées.

4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations.

- Les plantations existantes identifiées sur le règlement graphique (Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et l'article 123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme) doivent être entretenues, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- la construction de bâtiments agricoles en dehors des cours masures existantes doit s'accompagner à leur pourtour de plantation d'alignements d'arbres de haut-jet
- 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.
- Le comblement de mares identifiées sur le règlement graphique est interdit.

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

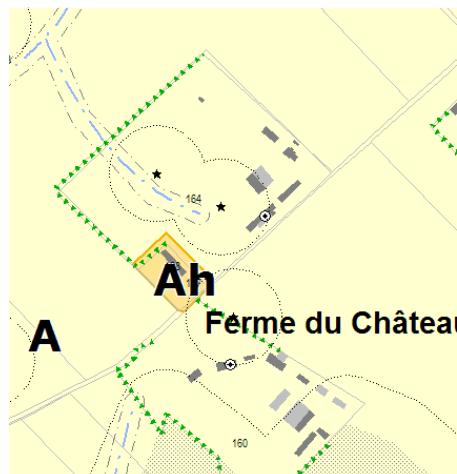
- Non réglementé.

Annexes

Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie	Références cadastrales
1	Extension du cimetière	Commune	0.36 ha	N°26 section ZD
2	Elargissement voirie	Commune	0.1 ha	N°440 section OB

Liste des bâtiments en zone A pour lesquels un changement d'usage est autorisé



Bâtiments agricoles au lieu-dit La
Ferme du Château

Parcelle n° 164

Définitions

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
COS	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none">- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement- un chemin rural ou un chemin d'exploitation- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Equipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
Lotissement	Le lotissement est régi par les articles L442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété

5- Annexes

Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
Surface de plancher	<p>La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none">- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.