



**COMMUNE DE
LA MAILLERAYE-SUR-SEINE
DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**REGLEMENT
PIECE 3/6**

Arrêté le : 18 octobre 2007

Approuvé le : 18 décembre 2008

Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 juin 2010

Révision selon des modalités simplifiées n°1 approuvée le 21 avril 2016

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



Identification du document

Élément	
Titre du document	
Nom du fichier	03-reglement_LA MAILLERAYE_APPROB.doc
Version	29/03/2016 12:00:00
Rédacteur	
Vérificateur	
Chef d'agence	



Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan.....	6
Article 2: Division du territoire en zones.....	6
Article 3: Adaptations mineures	6
Article 4: Rappels	7
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone U.....	9
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	9
Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	9
Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	10
Section II : Conditions de l'occupation du sol	10
Article U3 : Accès et voirie	10
Article U4 : Desserte par les réseaux	11
Article U5 : Caractéristiques des terrains	12
Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	12
Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13
Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .	14
Article U9 : Emprise au sol.....	14
Article U10 : Hauteur maximale des constructions	15
Article U11 : Aspect extérieur	15
Article U12 : Stationnement	18
Article U13 : Espaces libres	18
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	19
Article U14 : Coefficient d'occupation du sol	19
Article U15 : Performances énergétiques et environnementale	19
Article U16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	19
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	20
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A.....	21
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	21
Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites	21
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	21
Section II : Conditions de l'occupation du sol	22
Article A3 : Accès et voirie	22
Article A4 : Desserte par les réseaux	23
Article A5 : Caractéristiques des terrains.....	24
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	24
Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	24
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété	25



Article A9 : Emprise au sol.....	25
Article A10 : Hauteur maximale des constructions	25
Article A11 : Aspect extérieur	26
Article A12 : Stationnement	28
Article A13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classes	29
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	29
Article A14 : Coefficient d'occupation du sol.....	29
Article A15 : Performances énergétiques et environnementale	29
Article A16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	29

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 30

Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N..... 31

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	31
Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites	31
Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières.....	31
Section II : Conditions de l'occupation du sol	32
Article N3 : Accès et voirie	32
Article N4 : Desserte par les réseaux	32
Article N5 : Caractéristiques des terrains	33
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	33
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	34
Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété	34
Article N9 : Emprise au sol.....	34
Article N10 : Hauteur maximale des constructions	34
Article N11 : Aspect extérieur	35
Article N12 : Stationnement	37
Article N13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classes	37
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	38
Article N14 : Coefficient d'occupation du sol	38
Article N15 : Performances énergétiques et environnementale	38
Article N16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	38



TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES



Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de La Mailleraye sur Seine.

Article 2: Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

Zones urbaines : UC, UR, UH, UH1, UX et UE ;

Zone agricole : A et AH ;

Zone naturelle et forestière : NN et NS

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des Espaces Boisés Classés à conserver, à créer ou à protéger, il identifie les éléments du paysage à protéger.

Article 3: Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».



Article 4: Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 16 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
 - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
 - La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du CU).
 - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.
 - La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone U

La zone U comporte six secteurs :

- **le secteur UC** correspondant au centre bourg caractérisé par une densité des constructions ;
- **le secteur UR** correspondant aux quartiers d'habitat peu denses réalisés, en continuité du centre-bourg, sous forme d'opérations d'ensemble récentes (lotissements, collectifs...) à vocation résidentielle dominante ;
- **les secteurs UH et UH1** correspondant aux espaces de la commune urbanisés en ordre discontinu et peu dense. Le secteur UH 1 est concerné par le risque « remontée de nappe » ;
- **le secteur UE** correspondant aux espaces à vocation d'équipements publics et de loisirs. Il accueille également le terrain de camping et l'aire de camping-cars ;
- **le secteur UX** correspondant à un espace accueillant une activité artisanale existante.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

■ Dans l'ensemble des secteurs

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- les constructions et installations agricoles.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et/ou d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes
- Les constructions d'entrepôt ou d'industrie sauf exceptions visées à l'art.2
- Le comblement des mares identifiées au règlement graphique et des fossés existants est interdit.

Dans les zones d'expansion des ruissellements et les zones potentiellement inondables identifiées sur le règlement graphique toutes les occupations et autorisations du sol sont interdites à l'exception de celles listées à l'article U2.

Dans les zones de prescriptions hydrauliques particulières identifiées sur le règlement graphique, la création de sous-sol ou leur réaménagement en pièce à vivre est interdit.

En plus des dispositions précédentes :

■ Dans les secteurs UE et UX, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles listées à l'article U2.

■ Dans les secteurs UC et UR, sont interdits :

- le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée, identifiés sur le règlement graphique
- les terrains de camping et de caravaning.



Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

■ Dans l'ensemble des secteurs

Dans les zones d'expansion des ruissellements et les zones potentiellement inondables identifiées sur le règlement graphique, seuls sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- le remblaiement des chemins à condition d'assurer la continuité hydraulique ;
- les équipements d'intérêt général et les annexes des équipements existants à condition d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir une gestion des eaux pluviales.

De plus, **sont également autorisés, dans les zones potentiellement inondables** identifiées sur le règlement graphique :

- les extensions mesurées des constructions existantes, 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 à condition que ce dernier ne soit pas dû à une inondation et que le plancher soit surélever de 30 cm minimum par rapport à la cote du terrain naturel.

■ Dans le secteur UE, seuls sont autorisés :

- les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexe ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux infrastructures ou à la lutte contre les inondations ;
- la réfection et l'extension des bâtiments existants ;
- les terrains de camping et les aires de camping-cars.

■ Dans le secteur UX, seuls sont autorisés :

- La construction d'annexe liée à une activité existante ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux infrastructures ou à la lutte contre les inondations ;
- La réfection et l'extension des bâtiments existants.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article U3 : Accès et voirie

1 - ACCES

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès sur la RD 490 est interdit.

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.

2 - 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 voiries doivent répondre aux exigences de la sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies et cheminements identifiés aux plans de zonage doivent être conservés.

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

La création ou l'aménagement de la voirie publique ou privée, ouverte à la circulation doit satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Article U4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

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

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur. Ce dernier doit être conçu de façon à pouvoir 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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Dans ce cas l'installation devra alors être installée sur les terrains accueillant l'activité.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.



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.

Les eaux pluviales (y compris les eaux de voirie) doivent être collectées et traitées par infiltration à la parcelle ou raccordés 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 ruisselées sur le ou les terrains.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieure en eau potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir de dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

4 - RESEAUX D'ENERGIE ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain à chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article U5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les caractéristiques des terrains doivent permettre la gestion des eaux pluviales ainsi que la réalisation d'un système d'épuration autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Dans l'ensemble de la zone :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront observer un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe des RD 490 et RD 913. Cette prescription ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de construction existante.

Les extensions n'entraînant pas de diminution du recul préexistant peuvent être réalisées à l'alignement des constructions existantes.

Les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite d'emprise publique ou respecter un recul minimum de 1 mètre.

Cas des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

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.

■ Dans le secteur UC :

Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public.



Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- s'il s'agit d'une activité commerciale ou d'un équipement public nécessitant la création d'un stationnement sur le devant de la construction, dans ce cas le retrait ne doit pas excéder 15 m par rapport à la limite avec le domaine public ;
- pour faciliter les accès aux garages sur rue, dans ce cas le retrait ne doit pas excéder 5 m par rapport à la limite avec le domaine public.

■ **Dans les secteurs UR, UH, UH1 et UX :**

Les constructions doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions à usage de commerce doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit respecter un recul minimal de 1 mètre.

■ **Dans le secteur UE :**

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ **Dans l'ensemble des secteurs :**

Aucune construction, autre que les maisons forestières et les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt ne peut être autorisée à moins de 30 mètres des lisières des massifs boisés.

Les extensions n'entraînant pas de diminution du recul préexistant peuvent être réalisées à l'alignement des constructions existantes.

Les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou respecter un recul minimum de 1 mètre.

Cas des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

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.

■ **Dans le secteur UC :**

Les autres constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté sur plusieurs limites séparatives ;
- soit en contiguïté sur une seule des limites séparatives et respecter une distance de 3 mètres minimum avec les autres limites séparatives.

■ **Dans le secteur UR :**

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions à usage de commerce doivent être implantées soit à l'alignement des limites séparatives, soit respecter un recul minimal de 1 mètre.

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol doivent respecter un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.



■ **Dans les secteurs UH et UH1 :**

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol doivent respecter un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

■ **Dans le secteur UX :**

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

■ **Dans le secteur UE :**

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

La distance séparant deux habitations non jointives, sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur au faîtage de la construction la plus haute, sans être inférieure à 5 m.

Cas des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades sont autorisés. Dans ce cas, une distance séparant deux habitations non jointives, sur une même propriété, inférieure de 0,25 m par rapport à celle prescrite est admise.

Article U9 : Emprise au sol

■ **Dans l'ensemble de la zone :**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

■ **Dans le secteur UC :**

Non réglementé

■ **Dans le secteur UR :**

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 40 % de l'unité foncière.

■ **Dans les secteurs UH et UH1 :**

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

- 30 % de l'unité foncière dans le secteur UH
- 20% de l'unité foncière dans le secteur UH1.

■ **Dans le secteur UX :**

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 30 % de l'unité foncière.



Article U10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

Le dépassement des hauteurs indiquées peut être autorisé :

- soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du niveau du sol de la voirie ou du niveau du sol naturel avant travaux.

2 - HAUTEUR ABSOLUE :

Dans les secteurs UC, UH, UH1, UE et UR :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit.

Dans le secteur UX :

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est limitée à la hauteur maximale de la construction principale.

Article U11 : Aspect extérieur

1 – DISPOSITIONS GENERALES

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.

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 précédemment.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

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.

2- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.



Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Les côtes de rez-de-chaussée ne doivent pas être supérieures à 70 cm par rapport au niveau naturel du sol.

3- TOITURES

3.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non à la construction principale ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les toitures à la "Mansart" ;
- les extensions de construction existante dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les constructions présentant une architecture innovante et s'intégrant dans l'environnement paysager et bâti

3.2 - Couverture

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

L'utilisation de tuiles de teinte noire est proscrite.

L'emploi du bac-acier est proscrit en couverture, à l'exception des annexes où il est autorisé à condition de respecter la teinte des constructions environnantes.

En cas d'extension ou de restauration d'une construction existante, le matériau de couverture doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit dans tous les cas.

3.3 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

4- FAÇADES

4.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes jointives ou non de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdits. Les palettes de l'ocre, du crème, du gris ou du beige doivent être privilégiées.

L'utilisation de tôle ondulée brute ou galvanisée visible depuis l'espace public est interdite.



4.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie.

5 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La reconstruction à l'identique des murs anciens présentant un intérêt patrimonial et composés de matériaux locaux (briques, silex...) est autorisée.

Dans les zones potentiellement inondables et les zones d'expansion des ruissellements identifiés sur les documents graphiques, les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être composées, soit :

- d'un soubassement d'une hauteur maximum de 70 cm surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales (hormis dans les zones potentiellement inondables et les zones d'expansion des ruissellements);
- 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 :

- 1.5 m en limite d'emprise publique
- 2 m en limite séparative.

6 – ELEMENTS TECHNIQUES

▪ Antennes paraboliques :

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 faîtage.

▪ Les dispositifs de production d'énergie solaire :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction, que ce soit en façade ou en toiture.

▪ Les pompes à chaleur et climatiseurs :

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.

7 – CONSTRUCTIONS PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL ET IDENTIFIEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les modifications du bâti doivent être compatibles avec le caractère général de l'immeuble, tout en restant lisibles et en évitant formellement le pastiche.

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.



Les encadrements (chambranles), les appuis, et les décors associés aux baies doivent être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Les façades ou les parties de façade en maçonnerie de briques et de pierre ou en colombages doivent rester apparentes.

Les travaux, quelle qu'en soit la nature et l'ampleur, doivent tendre au maintien et à la mise en valeur des matériaux et des modes de construction représentatifs de l'architecture ancienne locale. Des formes et compositions architecturales plus modernes sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction et à ces parties anciennes.

Article U12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage d'activités :

Les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Article U13 : Espaces libres

1 - OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

Tout terrain recevant une construction doit être planté d'un arbre de haut-jet pour 300m² de terrain non bâti. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Par ailleurs, les alignements d'arbres têtards doivent être entretenus et préservés.

2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article U15 : Performances énergétiques et environnementale

Non réglementé

Article U16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé



TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A

La zone agricole (A) comprend :

- l'ensemble des terres agricoles, les sièges d'exploitation agricole mais également quelques constructions à vocation d'habitation ou d'annexe isolées non liées à l'activité agricole. Ils sont classés en secteur **Agricole (A)** ;
- des petits ilots de constructions présentant les caractéristiques des secteurs de taille et de capacité limitée définis dans le code de l'urbanisme. Ils sont classés en **un secteur Agricole de Hameau (AH)**

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non visés à l'article A2.

Dans les zones d'expansion des ruissellements et les zones potentiellement inondables identifiées sur le règlement graphique toutes les occupations et autorisations du sol sont interdites à l'exception de celles listées à l'article A2.

Dans les zones de prescriptions hydrauliques particulières identifiées sur le règlement graphique, la création de sous-sol ou leur réaménagement en pièce à vivre est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, le comblement des mares identifiées au règlement graphique et des fossés existants est interdit.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Dans les zones d'expansion des ruissellements et les zones potentiellement inondables identifiées sur le règlement graphique, seuls sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- le remblaiement des chemins à condition d'assurer la continuité hydraulique ;
- les équipements d'intérêt général et les annexes des équipements existants à condition d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir une gestion des eaux pluviales ;
- 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.

De plus, sont également autorisés dans les zones potentiellement inondables identifiées sur le règlement graphique :

- les extensions mesurées des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction ou de 20 m² d'emprise au sol maximum ; et à condition de surélever le plancher de 30 cm minimum par rapport à la cote du terrain naturel ;
- la reconstruction après sinistre à condition que ce dernier ne soit pas dû à une inondation et que le plancher soit surélevé de 30 cm minimum par rapport à la cote du terrain naturel.
- 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.



■ **Dans l'ensemble de la zone,** sont admis sous conditions :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires aux activités agricoles.
- les constructions à vocation d'habitation, pour les chefs d'exploitation agricole, à condition :
 - o qu'elles soient implantées à moins de 200 m de l'extrémité des bâtiments existants de l'exploitation agricole ;
 - o de ne pas nuire à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- La construction d'annexes et l'extension des habitations, sans création de nouveaux logements, dans un rayon de 30 mètres mesurés à partir de l'extérieur des murs de la construction principale ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la lutte contre les inondations, aux équipements ou services autorisés dans la zone et à l'exploitation agricole.

■ **Dans le secteur AH,** sont également admis sous conditions :

- Les annexes liées aux constructions admises dans le secteur ;
- Le changement de destination à vocation d'habitat, d'artisanat, de bureaux ou d'hébergement hôtelier à condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Accès et voirie

1 - ACCES

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès sur la RD 490 est interdit.

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.

2 - 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 voiries doivent répondre aux exigences de la sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères

Les voies et cheminements identifiés aux plans de zonage doivent être conservés.

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

La création ou l'aménagement de la voirie publique ou privée, ouverte à la circulation doit satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Article A4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

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

2 - EAUX USEES

Toute construction nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique justifiée au raccordement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'activité dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Dans ce cas l'installation devra alors être installée sur les terrains accueillant l'activité.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.

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.

Les eaux pluviales (y compris les eaux de voirie) doivent être collectées et traitées par infiltration à la parcelle ou raccordés 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 ruisselées sur le ou les terrains.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieure en eau potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir de dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

4 - RESEAUX D'ENERGIE ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain à chaque fois que les conditions techniques le permettent.



Article A5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les caractéristiques des terrains doivent permettre la gestion des eaux pluviales ainsi que la réalisation d'un système d'épuration autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Dans l'ensemble de la zone :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront observer un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe des RD 490 et RD 913. Cette prescription ne s'applique pas :

- aux constructions et 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,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de construction existante.

Les extensions n'entraînant pas de diminution du recul préexistant peuvent être réalisées à l'alignement des constructions existantes.

Les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite d'emprise publique ou respecter un recul minimum de 1 mètre.

Cas des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

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.

Le recul minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être de :

- 10 m pour les constructions agricoles ;
- 5 m pour les autres constructions.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Dans l'ensemble des secteurs :

Aucune construction, autre que les maisons forestières et les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt ne peut être autorisée à moins de 30 mètres des lisières des massifs boisés.

Les extensions n'entraînant pas de diminution du recul préexistant peuvent être réalisées à l'alignement des constructions existantes.

Les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou respecter un recul minimum de 1 m.

Cas des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

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.



■ Dans la zone A :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum.

■ Dans le secteur AH :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum.

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

Non réglementé

Article A9 : Emprise au sol

■ Dans l'ensemble de la zone :

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 15 % l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées et nécessaire à l'activité agricole et aux constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif.

■ Dans le secteur AH :

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

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du niveau du sol de la voirie ou du niveau du sol naturel avant travaux.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions à usage d'habitation doivent avoir une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit et de 12 mètres au faîtage.

Les autres constructions doivent avoir une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit.

3 - AUTRES DISPOSITIONS :

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas :

- d'extension sans augmentation de la hauteur initiale ;
- de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.



Article A11 : Aspect extérieur

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions et installations agricoles

1 – DISPOSITIONS GENERALES

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.

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 précédemment.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

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.

2- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Les côtes de rez-de-chaussée ne doivent pas être supérieures à 70 cm par rapport au niveau naturel du sol.

3- TOITURES

3.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non à la construction principale ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les toitures à la "Mansart" ;
- les extensions de construction existante dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les constructions présentant une architecture innovante et s'intégrant dans l'environnement paysager et bâti



3.2 - Couverture

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

L'utilisation de tuiles de teinte noire est proscrite.

L'emploi du bac-acier est proscrit en couverture, à l'exception des annexes où il est autorisé à condition de respecter la teinte des constructions environnantes.

En cas d'extension ou de restauration d'une construction existante, le matériau de couverture doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit dans tous les cas.

3.3 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

4- FAÇADES

4.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes jointives ou non de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdits. Les palettes de l'ocre, du crème, du gris ou du beige doivent être privilégiées.

L'utilisation de tôle ondulée brute ou galvanisée visible depuis l'espace public est interdite.

4.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie.

5 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La reconstruction à l'identique des murs anciens présentant un intérêt patrimonial et composés de matériaux locaux (briques, silex...) est autorisée.

Dans les zones potentiellement inondables et les zones d'expansion des ruissellements identifiés sur les documents graphiques, les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être composées, soit :

- 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 :

- 1.5 m en limite d'emprise publique
- 2 m en limite séparative.



6 – ELEMENTS TECHNIQUES

▪ Antennes paraboliques :

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 faîtage.

▪ Les dispositifs de production d'énergie solaire :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction, que ce soit en façade ou en toiture.

▪ Les pompes à chaleur et climatiseurs :

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.

7 – CONSTRUCTIONS PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL ET IDENTIFIEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les modifications du bâti doivent être compatibles avec le caractère général de l'immeuble, tout en restant lisibles et en évitant formellement le pastiche.

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.

Les encadrements (chambranles), les appuis, et les décors associés aux baies doivent être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Les façades ou les parties de façade en maçonnerie de briques et de pierre ou en colombages doivent rester apparentes.

Les travaux, quelle qu'en soit la nature et l'ampleur, doivent tendre au maintien et à la mise en valeur des matériaux et des modes de construction représentatifs de l'architecture ancienne locale. Des formes et compositions architecturales plus modernes sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction et à ces parties anciennes.

Pour les constructions à usage agricole :

Les couvertures doivent comporter un ou deux pans principaux de couleur sombre : vert, gris, noir ou bleu ardoise, permettant une intégration paysagère de qualité des bâtiments.

Les façades doivent être composées de bardage bois ou métallique.

Dans le cas de bardage métallique, il sera peint de couleur sombre afin de ne pas présenter de brillance et permettre son insertion dans le paysage.

Dans les zones potentiellement inondables et les zones d'expansion des ruissellements identifiés sur les documents graphiques, les clôtures pleines sont interdites.

Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.



Article A13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classes

1 - OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre plantés.

2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article A15 : Performances énergétiques et environnementale

Non réglementé

Article A16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé



TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N

La zone N est composée de secteurs particuliers :

Le secteur NS : secteur naturel à protéger correspondant aux sites Natura 2000 et aux sites recensés ZNIEFF de type I (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) ;

Le secteur NN : secteur naturel correspondant aux espaces forestiers et aux espaces naturels de marais comprenant également quelques constructions à vocation d'habitation ou d'annexe isolées.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article N 2.

Dans les zones d'expansion des ruissellements et les zones potentiellement inondables identifiées sur le règlement graphique toutes les occupations et autorisations du sol sont interdites à l'exception de celles listées à l'article N2.

Dans les zones de prescriptions hydrauliques particulières identifiées sur le règlement graphique, la création de sous-sol ou leur réaménagement en pièce à vivre est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, le comblement des mares identifiées au règlement graphique et des fossés existants est interdit.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

■ Dans l'ensemble de la zone :

Sont autorisés :

- La construction d'annexes et l'extension des habitations, sans création de nouveaux logements, dans un rayon de 30 mètres mesurés à partir de l'extérieur des murs de la construction principale ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la lutte contre les inondations et aux équipements ou services autorisés dans la zone.

Dans les zones d'expansion des ruissellements et les zones potentiellement inondables identifiées sur le règlement graphique, sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- le remblaiement des chemins à condition d'assurer la continuité hydraulique ;
- les équipements d'intérêt général et les annexes des équipements existants à condition d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir une gestion des eaux pluviales.

Sont également autorisés dans les zones potentiellement inondables identifiées sur le règlement graphique :

- les extensions mesurées des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction ou de 20 m² d'emprise au sol maximum ; et à condition de surélever le plancher de 30 cm minimum par rapport à la cote du terrain naturel ;
- la reconstruction après sinistre à condition que ce dernier ne soit pas dû à une inondation et que le plancher soit surélevé de 30 cm minimum par rapport à la cote du terrain naturel.



■ Dans le secteur NN,

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations (y compris les maisons forestières) à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les équipements et aménagements légers à vocation touristique ou culturelle ;
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées à un équipement destiné à l'accueil du public ;
- Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique, à condition de ne pas nuire à la qualité paysagère du site ;
- Les superstructures nécessaires à la sécurité de la navigation (feu de rive, balise...) (pour le bord de Seine)

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès sur la RD 490 est interdit.

2 - 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 voiries doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies et cheminements identifiés aux plans de zonage doivent être conservés.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

La création ou l'aménagement de la voirie publique ou privée, ouverte à la circulation doit satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

Article N4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

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

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).



En l'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique justifiée au raccordement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'activité dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement. Dans ce cas l'installation devra alors être installée sur les terrains accueillant l'activité.

Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.

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.

Les eaux pluviales (y compris les eaux de voirie) doivent être collectées et traitées par infiltration à la parcelle ou raccordés 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 ruisselées sur le ou les terrains.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieure en eau potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir de dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

4 - RESEAUX D'ENERGIE ELECTRIQUE ET DE TELECOMMUNICATION

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain à chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les caractéristiques des terrains doivent permettre la gestion des eaux pluviales ainsi que la réalisation d'un système d'épuration autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Dans l'ensemble de la zone :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront observées un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe des RD 490 et RD 913. Cette prescription ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de construction existante.

Les extensions n'entraînant pas de diminution du recul préexistant peuvent être réalisées à l'alignement des constructions existantes.



Les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite d'emprise publique ou respecter un recul minimum de 1 m.

Cas des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

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.

Le recul minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être de 5 m.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Dans l'ensemble des secteurs :

Aucune construction, autre que les maisons forestières et les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt ne peut être autorisée à moins de 30 mètres des lisières des massifs boisés.

Les extensions n'entraînant pas de diminution du recul préexistant peuvent être réalisées à l'alignement des constructions existantes.

Les constructions et installations à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou respecter un recul minimum de 1 m.

Cas des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

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.

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

Article N9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 15 % l'unité foncière.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du niveau du sol de la voirie ou du niveau du sol naturel avant travaux.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions doivent avoir une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit et de 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 m à l'égout du toit.



3 - AUTRES DISPOSITIONS :

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas :

- d'extension sans augmentation de la hauteur initiale ;
- de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article N11 : Aspect extérieur

1 – DISPOSITIONS GENERALES

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.

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 précédemment.

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

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.

2- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les constructions doivent être adaptées par leurs types ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Les côtes de rez-de-chaussée ne doivent pas être supérieures à 70 cm par rapport au niveau naturel du sol.

3- TOITURES

3.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non à la construction principale ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les toitures à la "Mansart" ;
- les extensions de construction existante dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que pour les constructions présentant une architecture innovante et s'intégrant dans l'environnement paysager et bâti

3.2 - Couverture

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



L'utilisation de tuiles de teinte noire est proscrite.

L'emploi du bac-acier est proscrit en couverture, à l'exception des annexes où il est autorisé à condition de respecter la teinte des constructions environnantes.

En cas d'extension ou de restauration d'une construction existante, le matériau de couverture doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit dans tous les cas.

3.3 - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

4- FAÇADES

4.1 - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes jointives ou non de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdits. Les palettes de l'ocre, du crème, du gris ou du beige doivent être privilégiées.

L'utilisation de tôle ondulée brute ou galvanisée visible depuis l'espace public est interdite.

4.2 - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie.

5 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

La reconstruction à l'identique des murs anciens présentant un intérêt patrimonial et composés de matériaux locaux (briques, silex...) est autorisée.

Dans les zones potentiellement inondables et les zones d'expansion des ruissellements identifiées sur les documents graphiques : Les clôtures pleines sont interdites-

Les clôtures doivent être composées, soit :

- 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 :

- 1.5 m en limite d'emprise publique
- 2 m en limite séparative.

6 – ELEMENTS TECHNIQUES

▪ Antennes paraboliques :

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.



- Les dispositifs de production d'énergie solaire :

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction, que ce soit en façade ou en toiture.

- Les pompes à chaleur et climatiseurs :

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.

7 – CONSTRUCTIONS PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL ET IDENTIFIEES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les modifications du bâti doivent être compatibles avec le caractère général de l'immeuble, tout en restant lisibles et en évitant formellement le pastiche.

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.

Les encadrements (chambranles), les appuis, et les décors associés aux baies doivent être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine.

Les façades ou les parties de façade en maçonnerie de briques et de pierre ou en colombages doivent rester apparentes.

Les travaux, quelle qu'en soit la nature et l'ampleur, doivent tendre au maintien et à la mise en valeur des matériaux et des modes de construction représentatifs de l'architecture ancienne locale. Des formes et compositions architecturales plus modernes sont autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction et à ces parties anciennes.

Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article N13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classes

1 - OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Par ailleurs, les alignements d'arbres têtards doivent être entretenus et préservés.

2 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article N15 : Performances énergétiques et environnementale

Non réglementé

Article N16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé