

F.H.R.

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

53 Avenue de l'Europe

80080 Amiens

Téléphone : 03 22 51 79 15

Fax : 03 22 51 79 40

E-mail : FHR@wanadoo.fr

Département de la Seine-Maritime
Communauté d'agglomération Caux vallée de Seine

COMMUNE DE SAINT-ARNOULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

*P.L.U. approuvé le 30 juin 2011**Modification simplifiée n°1 : 19 décembre 2017*

5

REGLEMENT



Juin 2011

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE

Page 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre I : Zone U, comprenant les secteurs Uc, Ud et Uh Page 7

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- Chapitre II : Zone A, comprenant un secteur Ap Page 17
- Chapitre III : Zone N, comprenant les secteurs Ne, Nh et Nj Page 25

ANNEXE - LISTE DES ESSENCES LOCALES DE HAIES

Page 34

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Arnoult.

ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Le Code rural, notamment l'article L.123-20 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 3) Les autres Codes : Code de la construction et de l'habitation, Code minier, Code de la voirie routière, Code civil, Code de l'environnement.
- 4) La réglementation sur les Installations Classées.
- 5) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 6) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code pénal ».
- 7) Le règlement opérationnel du service départemental incendie et secours de Seine-Maritime.
- 8) Le S.D.A.G.E.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et agricoles

- 1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**, ce sont des zones urbaines comprenant :

- Un **secteur Uc** mixte comprenant le centre urbain et des équipements ;
- Un **secteur Ud** correspondant à l'extension urbaine ;
- Un **secteur Uh** correspondant aux hameaux consolidés.

- 2) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

Les zones agricoles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole, comprenant un secteur Ap.

Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant :

- Un secteur Ne regroupant les équipements publics liés à la desserte par les réseaux ;
- Un secteur Nh déjà bâti, sans vocation d'extension ;
- Un secteur Nj regroupant des jardins familiaux.

II – Les documents graphiques font apparaître

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre des articles L.113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : les haies, les mares, et les constructions remarquables.
- 3) Les constructions repérées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle.
- 4) Les secteurs soumis au risque inondation.
- 5) Les secteurs soumis au risque cavité souterraine.
- 6) Les axes et zones d'expansion de ruissellement.
- 7) Les emplacements réservés.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat, de commerces et d'équipements.

La zone U comprend les secteurs suivants :

- Uc correspondant au centre urbain et à ses équipements ;
- Ud correspondant à l'extension urbaine ;
- Uh correspondant aux hameaux consolidés.
-

Cette zone comprend également :

- Des secteurs soumis à un risque inondation « i » ;
- Des secteurs soumis au risque ruissellement ;
- Des secteurs soumis au risque cavités souterraines « r ».

Si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée. Sa délivrance est conditionnée au respect de prescriptions spéciales.

ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les dispositions prévues à l'article U 02 sont interdits.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U 02 sont interdits en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pour :

- Les secteurs soumis aux risques inondation « i » ;
- Les secteurs soumis aux risques d'inondation par ruissellement ;
- Les cavités souterraines « r » répertoriés sur le plan de zonage.

ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations mentionnées ci-après, sous réserve du respect des conditions particulières imposées et des interdictions énumérées à l'article U 01 :

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, comportant des installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- Les constructions, dépôts, exhaussements et affouillements des sols et autres installations de toute nature nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire, aux ouvrages de lutte contre les inondations et ruissellements et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC) ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants ;
- Les clôtures liées aux modes d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

Les mares et retenues d'eau naturelles inventoriées et reportées sur le plan de zonage, devront être conservées et entretenues. Leur remblaiement est interdit.

Dans les secteurs « i » soumis au risque d'inondation, seuls sont autorisées :

- Les extensions dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante ou de 25m² d'emprise au sol sous réserve que le niveau habitable soit situé 30 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues et qu'elles n'augmentent pas le nombre final de logements ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation ;
- Les équipements publics de lutte contre l'inondation.

Dans les zones d'expansion de ruissellement et dans une bande de 25 mètres des axes de ruissellement indiqués au plan de zonage, seuls sont autorisés :

- Les extensions dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante ou de 25m² d'emprise au sol, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
 - . Leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation par ruissellement est impossible ;
 - . Ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation par ruissellement ;
 - . Ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes ;
 - . Ils n'augmentent pas le nombre final de logements.

- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation par ruissellement ;
- Les clôtures en grillage et clôtures végétales sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- Les équipements publics de lutte contre le ruissellement ;
- Les équipements publics liés au transport d'énergie dont l'emprise au sol est inférieure à 20m², sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - . Leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation par ruissellement est impossible ;
 - . Ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation ;
 - . Ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes.

Par ailleurs, les réseaux d'irrigation, de drainage et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque de ruissellement initial.

Dans les secteurs « r » où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées :

- Les extensions dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante ou de 25m² d'emprise au sol et sous réserve qu'elles n'augmentent pas le nombre final de logement ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition des bâtiments existants, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les travaux ne seront autorisés que si :

- L'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- Les travaux visent à une mise en valeur de cet élément de patrimoine ;
- L'élément de patrimoine présente un péril imminent.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale 982, les constructions autorisées devront en outre respecter des prescriptions d'isolement acoustique conformément à la législation en vigueur relative aux voies terrestres bruyantes.

ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

Le long de la route départementale 982 et sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrées en recul de l'emprise publique de 5 mètres minimum permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée. L'ouverture du portail est interdite vers l'extérieur.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées adaptées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération desservie et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que :

- Les véhicules puissent aisément faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères).
- La voie puisse être prolongée ultérieurement, sans destruction de bâtiment. Il sera demandé que l'espace nécessaire à la prolongation de la voie vers l'unité foncière suivante non bâtie soit traité en espace paysager/naturel ou en parking paysager.

ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions. Il devra être réalisé par canalisations souterraines.

En l'absence de réseau, ou cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires.

b) Eaux résiduaires des activités non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

En fonction de leurs natures ou de leurs quantités, certains effluents peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

c) Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux est à prévoir pour limiter les ruissellements, à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (citerne de régulation d'eau de pluie, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les aménagements réalisés garantiront l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés. Ces aménagements seront réalisés à la charge du constructeur et assureront une évacuation des eaux pluviales dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

En cas d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants qui ne respecteraient pas ce recul, le recul minimum de la nouvelle construction pourra correspondre au recul du bâtiment existant.

ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite de propriété ;
- Soit à 3 mètres minimum de la limite de propriété.

En cas de haie existante en limite séparative, les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère peuvent observer un recul minimum d'un mètre.

En cas d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces reculs, le recul minimum de la nouvelle construction pourra correspondre au recul du bâtiment existant.

ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Uc :

Sans objet.

Dans le secteur Ud :

A l'exception des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Dans le secteur Uh :

A l'exception des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Uc :

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée plus combles (R+2+C), avec un maximum de 13 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des autres constructions est également limitée à 13 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs Ud et Uh :

La hauteur des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) est limitée à 13 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Les autres constructions ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée plus combles (R+1+C), avec un maximum de 9 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tous les éléments bâtis devront respecter les prescriptions énoncées ci-dessous à l'exception des éléments mentionnés ci-après qui pourront s'en affranchir :

- Les constructions justifiant d'une recherche ou d'un intérêt architectural particulier ;
- Les éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Principe général d'intégration :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. Dans le cas contraire, la demande d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions indiquées dans l'arrêté délivré.

Sauf contraintes techniques particulières, le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain.

Les volumes et silhouettes des constructions seront simples. La cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus du sol naturel moyen (moyenne entre la côte la plus haute et la côte la plus basse du terrain naturel sur l'emprise de la construction projetée). Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

Les extensions, garages et annexes devront s'intégrer à l'aspect de la construction principale.

Sont interdits :

- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- La construction d'annexes et d'extensions sommaires réalisées avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Toitures et couvertures :

Les pentes de toiture doivent être supérieures ou égales à 40°.

Les toitures terrasses et les pentes de toitures inférieures à 40° sont admises pour :

- Les appentis convenablement intégrés sur un volume plus important ou adossés à un mur de clôture si son faîtage ou acrotère ne dépasse pas la hauteur du mur ;
- Les constructions justifiant d'une recherche ou d'un intérêt architectural particulier ;
- Les annexes et extensions, dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction principale existante ou de 25m² d'emprise au sol ;
- Les vérandas ;
- Les serres.

Les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux traditionnels de la région ou tout autre matériau d'aspect identique. Les teintes doivent reprendre celles des tuiles, des ardoises naturelles ou des couvertures de chaume. Les matériaux brillants sont interdits.

Les charpentes, y compris celle composées de fermettes devront présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 30 centimètres, sauf sur les limites de propriété. La ligne supérieure de couverture des « chiens assis » devra se situer au moins 30 cm en dessous du faîtage. Pour les bâtiments traditionnels, les « queues de geai » sont autorisées.

Couleurs :

Le blanc pur est interdit pour les murs extérieurs des constructions.
L'emploi de couleurs pour les menuiseries extérieures est autorisé.

Equipements d'économie d'énergie :

Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies sont autorisés.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Néanmoins, la place qu'elles occupent dans le paysage impose – si elles sont réalisées – certaines prescriptions garantissant d'une insertion cohérente avec le tissu voisin.

On distinguera deux entités, la clôture maçonnée composée de tout matériau rigide et/ou manufacturé et la clôture végétale, composée d'une haie ou de tout autre élément végétal.

Si elles sont réalisées, les clôtures devront respecter les prescriptions suivantes :

En limite avec une zone A ou une zone N :

Une haie végétale constituée d'essences locales (charme, hêtre, cornouiller, houx...) devra être plantée à 0,50 mètre en retrait de la limite de zones, sur la propriété privée, mais côté extérieur de l'éventuelle clôture maçonnée du projet. Cette dernière ne pourra pas dépasser 0,60m de hauteur et sera constituée d'un dispositif à claire-voie.

Au sein de la zone U :

En limite d'emprise publique :

Les clôtures maçonnées seront réalisées sur bornage. S'il s'agit d'un dispositif opaque, celui-ci sera limité à 60cm de hauteur. Il pourra être complété en partie supérieure d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures végétales devront respecter – en fonction des espèces plantées – un recul minimum de 0,50m par rapport aux limites parcellaires.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales validées par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine. Une liste est proposée en annexe de ce règlement.

Les deux types de clôtures peuvent être implantée de manière concomitante ou indépendamment l'une de l'autre.

En limite séparative :

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée est de 2m.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement automobile par logement devra être créée.

Pour les autres constructions à usage d'habitation :

- Deux places de stationnement automobile, au minimum, doivent être aménagées par logement.
- Une place de stationnement automobile à l'usage des visiteurs devra être créée en sus au minimum par tranche de 5 logements. Les matériaux de revêtement des places de stationnement réalisées pour les visiteurs devront avoir des propriétés drainantes.
- Des espaces de stationnement suffisants pour les vélos, avec au minimum :
 - o 1 place par studio, ou par logement de type F1, F2, ou F3 ;
 - o 2 places par logement de type F4 et plus.

Les places de stationnement pour les vélos seront couvertes. En cas de réalisation de 2 logements et plus, les places de stationnement pour les vélos devront disposer en outre de systèmes d'attache efficaces permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre du vélo à un point fixe.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour :

- L'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.
- Le stationnement des véhicules automobiles du personnel et des visiteurs.
- Le stationnement des vélos, avec au minimum :
 - o 1 place pour 5 salariés ;
 - o 1 place pour 10 élèves dans les établissements scolaires.

Les places de stationnement pour les vélos seront couvertes et disposeront de systèmes d'attache efficaces permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre du vélo à un point fixe.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espèces d'essences locales doivent être privilégiées. Une liste non exhaustive peut être trouvée en annexe du règlement.

Les essences exotiques sont interdites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces paysagers/naturels.

Une haie végétale constituée d'essences locales (charme, hêtre, cornouiller, houx...) devra être plantée en limite des zones naturelles ou agricoles, à 0.50 mètre en retrait de la limite de zones, sur la propriété privée, mais côté extérieur de l'éventuelle clôture du projet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres de haut jet d'essences locales ou fruitiers, pour 200 m² de terrain.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison de 4 arbres de haut jet d'essences locales ou fruitiers pour 200 m² de surface de plancher.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur Uc :

Sans objet.

Dans le secteur Ud :

Sans objet.

Dans le secteur Uh :

Sans objet.

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Sans objet.

ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation exclusivement agricole.

Cette zone comprend un secteur Ap des abords de l'église où les constructions et installations agricoles devront respecter un recul de 100m par rapport aux limites des zones urbaines U.

Cette zone comprend également :

- Des secteurs soumis à un risque inondation « i » ;
- Des secteurs soumis au risque ruissellement ;
- Des secteurs soumis au risque cavités souterraines « r ».

Si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée. Sa délivrance est conditionnée au respect de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

A l'exception des occupations ou utilisations des sols liés à l'activité agricole, aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC) et aux modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02, tous les modes d'occupation et utilisation des sols non mentionnés sont interdites.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02 sont interdits en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pour :

- Les secteurs soumis aux risques inondation « i » ;
- Les secteurs soumis aux risques d'inondation par ruissellement ;
- Les cavités souterraines « r » répertoriés sur le plan de zonage.

ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations mentionnées ci-après, sous réserve du respect des conditions particulières imposées et des interdictions énumérées à l'article A 01.

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole y compris les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage qui réunissent l'ensemble des conditions suivantes :
 - La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...);
 - L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et si celle-ci se trouve en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie.
 - La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes :
 - L'habitation, avec un maximum de trois logements ;
 - L'hébergement hôtelier ;
 - L'artisanat, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les éoliennes sous réserve de respecter une hauteur inférieure à 12 mètres et une implantation à une distance minimum de 50 mètres des limites des zones U.
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code rural.
- Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants.
- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- Les ouvrages de lutte contre les inondations et les ruissellements
- Les clôtures liées aux modes d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
- Les mares et retenues d'eau naturelles inventoriées et reportées sur le plan de zonage, devront être conservées et entretenues. Leur remblaiement est interdit.

Dans les secteurs « i » soumis au risque d'inondation, seules sont autorisées :

- Les extensions dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante ou de 25m² d'emprise au sol sous réserve que le niveau habitable soit situé 30 centimètres au-dessus des plus hautes eaux connues et qu'elles n'augmentent pas le nombre final de logements ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation ;
- La mise en conformité des installations agricoles existantes ;
- Les équipements publics de lutte contre l'inondation.

Dans les zones d'expansion de ruissellement et dans une bande de 25 mètres des axes de ruissellement indiqués au plan de zonage, seuls sont autorisés :

- Les extensions dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante ou de 25m² d'emprise au sol, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
 - Leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation par ruissellement est impossible.
 - Ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation par ruissellement.
 - Ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes.
 - Ils n'augmentent pas le nombre final de logements.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation par ruissellement.
- La mise en conformité des installations agricoles existantes.
- Les clôtures en grillage et clôtures végétales sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les équipements publics de lutte contre le ruissellement,
- Les équipements publics liés au transport d'énergie dont l'emprise au sol est inférieure à 20m², sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - Leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation par ruissellement est impossible ;
 - Ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
 - Ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,

Par ailleurs, les réseaux d'irrigation, de drainage et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque de ruissellement initial.

Dans les secteurs « r » où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées :

- Les extensions dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante ou de 25m² d'emprise au sol et sous réserve qu'elles n'augmentent pas le nombre final de logement ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

Pour les projets à vocation agricole situés au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne, la création et l'extension (non mesurée) des bâtiments est autorisée à condition de respecter les 5 critères suivants :

- Le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage ;
- Le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (cavité visitée in situ ou par passage caméra ; effondrement) ;
- Un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalie ;
- Le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés ;
- Le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement/réduction du risque possible dans le cadre du projet.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux ne seront autorisés que si :

- L'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur.
- Les travaux visent à une mise en valeur de l'élément de patrimoine.
- L'élément de patrimoine présente un péril imminent.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale 982, les constructions autorisées devront en outre respecter des prescriptions d'isolement acoustique conformément à la législation en vigueur relative aux voies terrestres bruyantes.

ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

Le long de la route départementale 982 et sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrées en recul de l'emprise publique de 5 mètres minimum permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée. L'ouverture du portail est interdite vers l'extérieur.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées adaptée à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération desservie et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toutes constructions. Il devra être réalisé par canalisations souterraines.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires et au zonage d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

En fonction de leurs natures ou de leurs quantités, certains effluents, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

c) Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux à l'échelle de la parcelle ou au niveau de l'unité foncière est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds et ne pas aggraver la situation à l'aval. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (citerne de régulation d'eau de pluie, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les aménagements réalisés garantiront l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés des aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés. Ces aménagements seront réalisés à la charge du constructeur et assureront une évacuation des eaux pluviales dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 25 mètres de la limite d'emprise des routes départementales ;
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

En cas d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces reculs, le recul minimum de la nouvelle construction pourra correspondre au recul du bâtiment existant.

ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), les constructions doivent s'implanter en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de leur hauteur au faîtage avec un minimum de 3 mètres.

En cas d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort et/ou la solidité des bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces reculs, le recul minimum de la nouvelle construction pourra correspondre au recul du bâtiment existant.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

- Des limites des zones à vocation principale d'habitat, répertoriées U sur le plan de zonage ;
- Des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Dans le secteur Ap, les constructions et installations diverses doivent être implantées à 100 mètres au minimum des limites des zones Uc, Ud ou Uh.

ARTICLE A 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un seul niveau de combles aménageables (R+C), avec un maximum de 7 mètres de hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

A l'exception des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), la hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres du pied de la construction jusqu'à l'égout de la toiture à partir du point le plus bas du terrain naturel après travaux.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tous les éléments bâtis devront respecter les prescriptions énoncées ci-dessous à l'exception des éléments mentionnés ci-après qui pourront s'en affranchir :

- Les constructions justifiant d'une recherche ou d'un intérêt architectural particulier ;
- Les éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Principe général d'intégration :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. Dans le cas contraire, la demande d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions indiquées dans l'arrêté délivré.

Sauf contraintes techniques particulières, le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain.

Les extensions, garages et annexes devront s'intégrer à l'aspect de la construction principale.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- La construction d'annexes et d'extensions sommaires réalisées avec des moyens de fortune ;
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Toitures et couvertures (pour les constructions à usage d'habitation uniquement) :

Les pentes de toiture doivent être supérieures ou égales à 40°.

Les toitures terrasses et les pentes de toitures inférieures à 40° sont admises pour :

- Les appentis convenablement intégrés sur un volume plus important ou adossés à un mur de clôture si son faîtage ou acrotère ne dépasse pas la hauteur du mur ;
- Les constructions justifiant d'une recherche ou d'un intérêt architectural particulier ;
- Les annexes et extensions, dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction principale existante ou de 25m² d'emprise au sol ;
- Les vérandas ;
- Les serres.

Les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux traditionnels de la région ou tout autre matériau d'aspect identique. Les teintes doivent reprendre celles des tuiles, des ardoises naturelles ou des couvertures de chaume. Les matériaux brillants sont interdits.

Les charpentes, y compris celle composées de fermettes devront présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 30 centimètres, sauf sur les limites de propriété.

La ligne supérieure de couverture des « chiens assis » devra se situer au moins 30 cm en dessous du faîtage.

Pour les bâtiments traditionnels, les « queues de geai » sont autorisées.

Couleurs :

Le blanc pur est interdit pour les murs extérieurs des constructions.
L'emploi de couleurs pour les menuiseries extérieures est autorisé.

Equipements d'économie d'énergie :

Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies sont autorisés.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Néanmoins, la place qu'elles occupent dans le paysage impose – si elles sont réalisées – certaines prescriptions garantant d'une insertion cohérente avec le tissu voisin.

On distinguera deux entités, la clôture maçonnée composée de tout matériau rigide et/ou manufacturé et la clôture végétale, composée d'une haie ou de tout autre élément végétal.

Si elles sont réalisées, les clôtures devront respecter les prescriptions suivantes :

En limite avec une zone U ou une zone N :

Une haie végétale constituée d'essences locales (charme, hêtre, cornouiller, houx...) devra être plantée à 0,50 mètre en retrait de la limite de zones, sur la propriété privée.

Au sein de la zone A :

Les soubassements et autres dispositifs susceptibles de bloquer le déplacement des espèces sont interdits.

Les clôtures végétales devront respecter – en fonction des espèces plantées – un recul minimum de 0,50m par rapport aux limites parcellaires.

Quand la situation le permet, les alignements d'arbres sur talus devront être privilégiés.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales validées par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine. Une liste est proposée en annexe de ce règlement.

A l'exception des alignements d'arbres, la hauteur maximale autorisée est de 2m.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espèces d'essences locales doivent être privilégiées. Une liste non exhaustive peut être trouvée en annexe du règlement.

Les essences exotiques sont interdites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Une haie végétale constituée d'essences locales (charme, hêtre, cornouiller, houx...) devra être plantée en limite des zones agricoles, à 0.50 mètre en retrait de la limite de zones, sur la propriété privée, mais côté extérieur de l'éventuelle clôture du projet.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Sans objet.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle de protection stricte en raison de la qualité des sites et des paysages.

Cette zone comprend :

- Un secteur Ne, regroupant des équipements publics ;
- Un secteur Nh déjà bâti, sans vocation d'extension ;
- Un secteur Nj regroupant des jardins familiaux.

Cette zone comprend également :

- Des secteurs soumis à un risque inondation « i » ;
- Des secteurs soumis au risque ruissellement ;
- Des secteurs soumis au risque cavités souterraines « r ».

Si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée. Sa délivrance est conditionnée au respect de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

A l'exception des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02 sont interdits.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02 sont interdits en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pour :

- Les secteurs soumis aux risques inondation « i » ;
- Les secteurs soumis aux risques d'inondation par ruissellement ;
- Les cavités souterraines « r » répertoriés sur le plan de zonage.

ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, à la lutte contre les inondations ou contre les ruissellements et à l'accueil de touristes ;
- Les installations et constructions nécessaires à l'activité forestière ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants ;
- Les clôtures liées aux modes d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur Ne, sont autorisés :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux.

Dans le secteur Nh, sont autorisés :

- Les extensions dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante ou de 25m² d'emprise au sol et sous réserve qu'elles n'augmentent pas le nombre final de logement ;
- Les annexes, dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction principale existante ou de 25m² d'emprise au sol ;
- Le changement de destination des bâtiments identifiés repérés au plan de zonage, conformément aux articles L.151-11 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, sous respect de l'ensemble des conditions suivantes :
 - L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et si celle-ci se trouve en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie.
 - La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes :
 - L'habitation, avec un maximum de trois logements ;
 - L'hébergement hôtelier ;
 - L'artisanat, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ;
 - L'exploitation agricole ou forestière ;
 - L'entreposage de matériaux à condition que ceux-ci ne dégradent pas, par leur nature ou leur condition de stockage l'intégrité structurelle du bâtiment.

L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment identifié au moment de l'approbation du P.L.U., sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

Dans le secteur Nj, sont autorisés :

- Les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion des jardins familiaux, et notamment les abris de jardins.

Les mares et retenues d'eau naturelles inventoriées et reportées sur le plan de zonage, devront être conservées et entretenues. Leur remblaiement est interdit.

Dans les secteurs « i » soumis au risque d'inondation, seules sont autorisées :

- Les extensions dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante ou de 25m² d'emprise au sol sous réserve que le niveau habitable soit situé 30 centimètres au-dessus des plus hautes eaux connues et qu'elles n'augmentent pas le nombre final de logements ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation ;
- Les équipements publics de lutte contre l'inondation.

Dans les zones d'expansion de ruissellement et dans une bande de 25 mètres des axes de ruissellement indiqués au plan de zonage, seuls sont autorisés :

- Les extensions dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante ou de 25m² d'emprise au sol, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
 - Leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation par ruissellement est impossible ;
 - Ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation par ruissellement ;
 - Ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes ;
 - Ils n'augmentent pas le nombre final de logements.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation par ruissellement ;
- Les clôtures en grillage et clôtures végétales sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- Les équipements publics de lutte contre le ruissellement ;
- Les équipements publics liés au transport d'énergie dont l'emprise au sol est inférieure à 20m², sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - Leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation par ruissellement est impossible ;
 - Ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation ;
 - Ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes.

Par ailleurs, les réseaux d'irrigation, de drainage et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque de ruissellement initial.

Dans les secteurs « r » où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées :

- Les extensions dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante ou de 25m² d'emprise au sol et sous réserve qu'elles n'augmentent pas le nombre final de logement ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les travaux ne seront autorisés que si :

- L'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- Les travaux visent à une mise en valeur de l'élément de patrimoine ;
- L'élément de patrimoine présente un péril imminent.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la route départementale 982, les constructions autorisées devront en outre respecter des prescriptions d'isolement acoustique conformément à la législation en vigueur relative aux voies terrestres bruyantes.

ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

Le long de la route départementale 982 et sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrées en recul de l'emprise publique de 5 mètres minimum permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée. L'ouverture du portail est interdite vers l'extérieur.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées adaptées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération desservie et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toutes constructions. Il devra être réalisé par canalisations souterraines.

Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires et au zonage d'assainissement.

b) Eaux résiduaires des activités non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

En fonction de leurs natures ou de leurs quantités, certains effluents, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

c) Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds et ne pas aggraver la situation à l'aval. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (citerne de régulation d'eau de pluie, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les aménagements réalisés garantiront l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 mètres de la limite d'emprise des routes départementales ;
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

En cas d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces reculs, le recul minimum de la nouvelle construction pourra correspondre au recul du bâtiment existant.

ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC), les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

En cas d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces reculs, le recul de la nouvelle construction pourra correspondre au recul du bâtiment existant.

ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) et en cas d'implantation non contiguë, les constructions autorisées devront ménager une marge d'isolement d'au minimum 1 mètre.

ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, l'emprise au sol maximum des équipements publics et d'intérêt collectif autorisés est de 20 % de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol maximum des équipements publics et d'intérêt collectif autorisés est de 70 % de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol maximum autorisée est de 20 % de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol maximum autorisée est de 10 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un seul niveau de combles aménageables (R+C) avec un maximum de 7 mètres de hauteur au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans la zone N, la hauteur maximum des constructions autorisées, est de 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Ne, la hauteur maximum des constructions autorisées est de 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur Nj, la hauteur maximum des constructions autorisées est de 5 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tous les éléments bâtis devront respecter les prescriptions énoncées ci-dessous à l'exception des éléments mentionnés ci-après qui pourront s'en affranchir :

- Les constructions justifiant d'une recherche ou d'un intérêt architectural particulier ;
- Les éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Principe général d'intégration :

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. Dans le cas contraire, la demande d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions indiquées dans l'arrêté délivré.

Sauf contraintes techniques particulières, le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain.

Les volumes et silhouettes des constructions seront simples. La cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus du sol naturel moyen (moyenne entre la côte la plus haute et la côte la plus basse du terrain naturel sur l'emprise de la construction projetée). Dans les secteurs inondables, cette cote s'ajoute à la surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

Les extensions, garages et annexes devront s'intégrer à l'aspect de la construction principale.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- La construction d'annexes et d'extensions sommaires réalisées avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Toitures et couvertures :

Les pentes de toiture doivent être supérieures ou égales à 40°.

Les toitures terrasses et les pentes de toitures inférieures à 40° sont admises pour :

- Les appentis convenablement intégrés sur un volume plus important ou adossés à un mur de clôture si son faîtage ou acrotère ne dépasse pas la hauteur du mur ;
- Les constructions justifiant d'une recherche ou d'un intérêt architectural particulier ;
- Les annexes et extensions, dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction principale existante ou de 25m² d'emprise au sol ;
- Les vérandas ;
- Les serres.

Les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux traditionnels de la région ou tout autre matériau d'aspect identique. Les teintes doivent reprendre celles des tuiles, des ardoises naturelles ou des couvertures de chaume. Les matériaux brillants sont interdits.

Les charpentes, y compris celle composées de fermettes devront présenter un débord en pignon et en long-pan d'au moins 30 centimètres, sauf sur les limites de propriété.

La ligne supérieure de couverture des « chiens assis » devra se situer au moins 30 cm en dessous du faîtage.

Pour les bâtiments traditionnels, les « queues de geai » sont autorisées.

Couleurs :

Le blanc pur est interdit pour les murs extérieurs des constructions.
L'emploi de couleurs pour les menuiseries extérieures est autorisé.

Equipements d'économie d'énergie :

Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies sont autorisés.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Néanmoins, la place qu'elles occupent dans le paysage impose – si elles sont réalisées – certaines prescriptions garantant d'une insertion cohérente avec le tissu voisin.

On distinguera deux entités, la clôture maçonnée composée de tout matériau rigide et/ou manufacturé et la clôture végétale, composée d'une haie ou de tout autre élément végétal.

Si elles sont réalisées, les clôtures devront respecter les prescriptions suivantes :

En limite avec une zone U ou une zone A :

Une haie végétale constituée d'essences locales (charme, hêtre, cornouiller, houx...) devra être plantée à 0.50 mètre en retrait de la limite de zones, sur la propriété privée.

Au sein de la zone N :

Les soubassements et autres dispositifs susceptibles de bloquer le déplacement des espèces sont interdits.

Les clôtures végétales devront respecter – en fonction des espèces plantées – un recul minimum de 0,50m par rapport aux limites parcellaires.

Quand la situation le permet, les alignements d'arbres sur talus devront être privilégiés.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales validées par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine. Une liste est proposée en annexe de ce règlement.

A l'exception des alignements d'arbres, la hauteur maximale autorisée est de 2m.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espèces d'essences locales doivent être privilégiées. Une liste non exhaustive peut être trouvée en annexe du règlement.

Les essences exotiques sont interdites.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces paysagers/naturels.

Les aires de stationnement doivent être plantées au moyen d'essences locales ou d'arbres fruitiers à raison de 2 arbres de haut jet pour 200m² de terrain.

Une haie végétale constituée d'essences locales (charme, hêtre, cornouiller, houx...) devra être plantée en limite des zones naturelles, à 0.50 mètre en retrait de la limite de zones, sur la propriété privée, mais côté extérieur de l'éventuelle clôture du projet.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation, à l'exception des mesures précisées dans l'article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Sans objet.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ANNEXE :

LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLEES POUR LA PLANTATION DE HAIES

(Recommandée par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande)

Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet :

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	<i>Betula pubescens ou Betula alba</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile ou rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre sylvestre	<i>Fagus sylvatica</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + * supportent bien la taille

Alisier (sorbier alisier)	<i>Sorbus torminalis</i>
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>
Cerisier de sainte -Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Charme commun*	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre*	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Hêtre sylvestre*	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>
Prunelier (épine noire)	<i>Prunus spinosa</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>