



Commune d'Amfreville La Mivoie

**2^e Modification
Approuvée le :**



5. REGLEMENT MODIFIE



Elaboration du POS approuvée le : 10/12/1976
1^{ère} modification du POS approuvée le : 23/09/1999

Révision du PLU prescrite le : 03/05/2005
Révision du PLU arrêtée le : 28/06/2007
Révision du PLU approuvée le : 25/02/2008

1^e Modification du PLU approuvée le : 17/11/2010
2^e Modification du PLU approuvée le :

I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE	3
<i>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</i>	<i>4</i>
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	<i>8</i>
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC (Urbaine Centrale).....</i>	<i>9</i>
<i>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR (Urbaine résidentielle)</i>	<i>17</i>
<i>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE (Urbaine Economique).....</i>	<i>25</i>
<i>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM (Urbaine Mixte).....</i>	<i>31</i>
<i>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI (Urbaine Industrielle).....</i>	<i>38</i>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</i>	<i>44</i>
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR (A Urbaniser Résidentielle).....</i>	<i>45</i>
<i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</i>	<i>52</i>
<i>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (Naturelle).....</i>	<i>53</i>
II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	60
- Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés	
- Les espaces publics et/ou paysagers existants ou à créer à protéger	
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	
- Les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;	
- Les sites pollués	
- Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements et les zones inondées	
- Les secteurs concernés par des axes de ruissellements non pourvus de zones d'expansion et les zones de risque liées à la présence de ravine	
- Zone d'expansion des crues très exposée,	
- Zone d'expansion des crues modérément exposée	
- Les secteurs de risque naturel lié aux effondrements de falaises	
- Les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle	

Les effets de ces dispositions complémentaires se superposent aux dispositions des titres II et III du présent règlement.

I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Amfreville-La-Mivoie, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

1 Les documents graphiques

1.1 Nomenclature des documents graphiques

PLANS GENERAUX

Pièce 6a Plan de délimitation de zone éch : 1/3000^e
Pièce 6b Plan de délimitation de zone éch : 1/1500^e

1.2 Contenu des documents graphiques

Les plans de délimitation de zone 6a et 6b couvrent l'ensemble de la commune. Ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillés au chapitre II du présent règlement.

1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A** Urbaniser, zones **AU**,
- en zones **N**aturelles et forestière, zones **N**.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :

- La zone UC **avec le secteur de zone UCa**
- La zone UR avec le secteur de zone URa
- La zone UE
- La zone UM
- La zone UI

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre **AU** suivi par une lettre. Elles sont regroupées au titre III du présent document. Elles comprennent :

- La zone AUR avec le secteur de zone AURa

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N**.

Son règlement spécifique figure titre IV du présent document. Elle comprend : un secteur de zone Np, un secteur de zone Ni, un secteur de zone Ns, un secteur de zone Nn.

2 Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 14 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés
- Les espaces publics et/ou paysagers à protéger
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- Les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Les sites pollués
- Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements et les zones inondées
- Les secteurs concernés par des axes de ruissellements non pourvus de zones d'expansion et les zones de risque liées à la présence de ravine
- Zone d'expansion des crues très exposée,
- Zone d'expansion des crues modérément exposée
- Les secteurs de risque naturel lié aux effondrements de falaises
- Les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle,

2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :

2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3 : nuisances;
- R.111-4 : vestiges archéologiques
- R.111-5 : desserte et accessibilité des parcelles
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC (Urbaine Centrale)

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, forestière et industrielles
- 1.2 En secteur de zone UCa, les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt, sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Dans le reste de la zone, les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerce sauf celles visées à l'article 2.
- 1.4 Les installations de camping et de caravaning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.5 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.6 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- 1.7 Les garages collectifs de caravanes
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2
- 1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins est interdite.

Article UC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- Peuvent être autorisées :
- 2.1 Les constructions et installations autorisées à condition que le niveau, du rez de chaussée des constructions, se trouve à 30 centimètres au dessus des côtes de référence de la Seine mentionnées au PPRI.
 - 2.2 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou de risques occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs, la fumée, les poussières, les dépôts, entreposages et la circulation.
 - 2.3 Les installations à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents et que l'activité principale les accueillant soit liée à des commerces, à des bureaux ou des services destinés à la population.
 - 2.4 **En dehors du secteur de zone UCa**, les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
 - 2.5 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière (activité commerciale, de bureaux, d'artisanat, hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).
 - 2.6 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UC-3 Accès et voirie

3.1 Accès

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

3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

3.1.4 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2 Voirie

3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

3.2.3 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour. Leur longueur ne peut excéder 50m, ni desservir plus de 10 logements.

Article UC-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

- 4.3.2 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.
Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.
Pour les opérations d'aménagement, dans l'attente du zonage pluvial règlementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.
En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UC-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UC-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2 Lorsque les constructions principales des deux parcelles contiguës sont implantées en retrait, elles pourront être implantées en alignement, avec l'une des deux constructions contiguës.
- 6.3 Toute construction à usage d'habitation, devra être édifiée à plus de 30 m de l'axe de la chaussée de la RD6015. Les autres constructions devront être édifiées à plus de 20m de l'axe de la chaussée de la RD6015.
- 6.4 Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés dans leurs implantations d'origine.
Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou pour tout autre motif, méritent d'être conservés.
- 6.5 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions des articles 6.1 à 6.4, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Article UC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 A l'intérieur d'une bande de 15m de largeur comptée à partir de l'alignement

- 7.1.1 Pour les parcelles de moins de 11m de façade sur rue, les constructions devront être implantées d'une limite latérale à l'autre
- 7.1.2 Pour les parcelles de plus de 11m de façade sur rue, les constructions devront être implantées sur au moins une limite latérale. En cas de retrait sur une limite, celui-ci devra être au moins égal à 3m.
- 7.1.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire.
- 7.2 Au delà de la bande de 15m de largeur à compter à partir de l'alignement
- 7.2.1 Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire avec un minimum de 3m.
- 7.2.2 Les constructions ou parties de constructions n'excédant pas 2,30m à l'égout pourront s'implanter soit en limite soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire.
- 7.3 Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants qui ne respecteraient pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés dans leurs implantations d'origine. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou pour tout autre motif, méritent d'être conservés.
- 7.4 En secteur de zone UCa, les constructions à vocation commerciales devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur total du bâtiment à construire.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Dans le cas d'implantation non jointive, la distance entre les deux constructions devra être supérieure à 1,50m.

Article UC-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc) sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette unité foncière.

- 9.1 Dans le secteur de zone UCa, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions à usage d'activités commerciales.
- 9.2 Dans le reste de la zone, pour les constructions à usage d'activités commerciales, l'emprise au sol maximum est fixée à 500 m² de surface de vente.
- 9.3 Pour les autres constructions,
- **pour les parcelles inférieures à 250m² il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum,**
 - **pour les parcelles comprises entre 250 et 750m², l'emprise au sol maximum est fixée à 80%,**
 - **pour les parcelles supérieures à 750 m², l'emprise au sol maximum est fixée à 60%**
- 9.5 **Pour les agrandissements ou annexes n'étant pas autorisés d'après l'article 9.3, ils sont autorisés dans la limite de 20% de la superficie de l'emprise existante.**

Article UC-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère¹.

- 10.1 Les constructions ne devront pas excéder 12 m de hauteur totale.**
- 10.2 Lorsqu'une construction est située entre deux autres contiguës, sa hauteur ne doit pas excéder celle de la plus haute des constructions contiguës ni être inférieure à celle de la plus basse.**
- 10.3 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 16 m à l'égout ou à l'acrotère.
- 10.4 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.5 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article UC-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations 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, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades : paratonnerre

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons et fausses briques peints, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Dans le cas de modification des ouvertures existantes des maisons en briques ou pierres, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.
- 11.8 Sauf impossibilité technique de réception, les antennes paraboliques seront installées sur les façades arrière des bâtiments. En tout état de cause, elles seront peintes de la couleur de la façade sur laquelle

1 L'égout de toiture correspond à la gouttière de la construction.

elles s'appliquent. Les opérations d'habitat collectif devront prévoir une seule parabole collective par immeuble.

Toitures :

- 11.9. Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.9.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.9.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.10 Les dispositions de l'article 11.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.11 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.13 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.14 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité ou des éléments contemporains de confort, de protection, des équipements liés aux énergies renouvelables. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer dans le caractère du site avoisinant.
- 11.16 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.17 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement réalisées en ardoises ou en tuile de teinte rouge brun flammé
- 11.18 Les ouvertures de toit et transformations d'ouvertures donnant sur la rue François Mitterrand, seront formées de lucarnes à 2 ou 3 pentes et recouvertes des mêmes matériaux que la couverture les recevant.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

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

Clôture :

- 11.21 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m (et 1,20m en cas de terrain en pente). La hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative. Les murs de clôtures **et les palissades bois** sont autorisés en limite séparative à condition de respecter les hauteurs mentionnées ci-dessus.
- 11.22 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.23 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.24 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.25 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum (dans le cas d'une rue en pente, la cote maximale du soubassement est portée à 1,20m).

Article UC-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement
 - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 40 m² de SHON pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production
- Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m² de SHON
- Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- Pour les hôtels :
- 1 place par chambre
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher hors œuvre nette créée.

- 12.4 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

Article UC-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 ***Les parcelles de plus de 750m² doivent présenter des espaces verts représentant au moins 20% de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 20% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.***
- 13.3 Lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.8 Malgré les dispositions ci-dessus, il n'est pas exigé d'espaces verts sur les parcelles d'une superficie inférieure à 200 m² indiquées à l'article UC9.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Le coefficient d'occupation des sols maximum applicable est de :
- ***0,7 pour les parcelles supérieures à 750m²***
 - ***1,2 pour les parcelles inférieures à 750m²***
- 14.2 ***Les extensions et annexes qui ne seraient permises par l'article 14.1, sont autorisées dans la limite de 20% des surfaces de planchers existantes***

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, forestière et industrielles
- 1.2 Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerce sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les installations de camping et de caravaning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2
- 1.8 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins est interdite.

Article UR-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions et installations autorisées à condition que le niveau du rez de chaussée des constructions se trouve à 30 centimètres au dessus des côtes de référence de la Seine mentionnées au PPRI.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.3 Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou de risques occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs, la fumée, les poussières, les dépôts, entreposages et la circulation.
- 2.4 Les installations à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents et que l'activité principale les accueillant soit liée à des commerces, à des bureaux ou des services destinés à la population.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.6 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière (activité commerciale, de bureaux, d'artisanat, hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

- 2.7 Coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la voie d'eau (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) et à l'exploitation de la voie d'eau.
- 2.8 Coté Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et des bateaux, etc ...) sur toute l'étendue du plan d'eau située sur le territoire de la commune.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UR-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 3m de long par rapport à l'alignement.
- 3.1.5 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour. Leur longueur ne peut excéder 50m, ni desservir plus de 10 logements.

Article UR-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.2.2 En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

4.2.3 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

4.3.2 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.
Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.
Pour les opérations d'aménagement, dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.
En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UR-5 Caractéristiques des terrains

5.1 Pour le secteur de zone URa : en cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1500 m² (hors emprise publique).

5.2 Dans le reste de la zone : il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UR-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront observer un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

6.2 Lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées à l'alignement, l'implantation devra être réalisée en alignement avec les constructions contiguës.

6.3 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1., pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

- 6.4 Toute construction à usage d'habitation, devra être édifiée à plus de 30 m de l'axe de la chaussée de la RD6015 déviée. Les autres constructions devront être édifiées à plus de 20m de l'axe de la chaussée de la RD6015 déviée.
- 6.5 Le long de la RD6015, dans sa partie non déviée, les portails d'accès des véhicules seront implantés avec un recul au moins égal à 5m.
- 6.6 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

Article UR-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 2,30m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment.
- 7.2 Les constructions, excédant 2,30m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère, devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m
- 7.3 Dans le secteur de zone URa, les constructions principales observeront un recul minimum de 20m par rapport aux limites d'espaces boisés classés.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Dans le cas d'implantation non jointive, la distance entre les deux constructions devra être supérieure à 1,50m.

Article UR-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc) sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette unité foncière.

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 60 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2 Pour les constructions à usage d'activité commerciales, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 500 m² de surface de vente.
- 9.3 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.4 Le maximum fixé à l'article 9.3 est porté à 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière en vue de permettre la réalisation d'agrandissements de constructions existantes et d'annexes.

Article UR-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout² est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 16m
- 10.2 **Les autres constructions ne devront pas excéder 12 m de hauteur totale.**
- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale et à l'égout de la construction initiale.
- 10.4 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.

Article UR-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations 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, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons et fausses briques peints, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Dans le cas de modification des ouvertures existantes des maisons en briques ou pierres, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.

² L'égout de toiture correspond à la gouttière de la construction.

- 11.8 Sauf impossibilité technique de réception, les antennes paraboliques seront installées sur les façades arrière des bâtiments. En tout état de cause, elles seront peintes de la couleur de la façade sur laquelle elles s'appliquent. Les opérations d'habitat collectif devront prévoir une seule parabole collective par immeuble.

Toitures :

- 11.9. Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.9.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.9.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.10 Les dispositions de l'article 11.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.11 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.13 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.14 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.15 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité ou des éléments contemporains de confort, de protection, des équipements liés aux énergies renouvelables. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer dans le caractère du site avoisinant.
- 11.16 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.17. Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement réalisées en ardoises ou en tuile de teinte rouge brun flammé
- 11.18 Les ouvertures de toit et transformations d'ouvertures donnant sur la rue François Mitterrand, seront formées de lucarnes à 2 ou 3 pentes et recouvertes des mêmes matériaux que la couverture les recevant.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):

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

Clôture :

- 11.21 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m (et 1,20m en cas de terrain en pente). La hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative. Les murs de clôtures **et les palissades bois** sont autorisés en limite séparative à condition de respecter les hauteurs mentionnées ci-dessus.
- 11.22 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.23 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.24 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.25 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum (dans le cas d'une rue en pente, la cote maximale du soubassement est portée à 1,20m).

Article UR-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement
 - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 40m² de SHON pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production
- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m² de SHON
- 12.1.4 Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.1.5 Pour les hôtels :
- 1 place par chambre

- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

Article UR-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière
Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 30% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.
- 13.3 Lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UR-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Le coefficient d'occupation des sols maximum applicable est de :
- **0,7 pour les parcelles supérieures à 1000m²**
 - **1 pour les parcelles inférieures à 1000m²**
- 14.2 **Les extensions et annexes qui ne seraient permises par l'article 14.1, sont autorisées dans la limite de 20% des surfaces de planchers existantes**

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE (Urbaine Economique)

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les installations de camping et de caravaning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les exploitations agricoles et forestières
- 1.5 Les sous sols
- 1.6 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.7 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- 1.8 Les garages collectifs de caravanes
- 1.9 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2
- 1.10 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins est interdite.

Article UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.2 Les réhabilitations et restructurations des constructions existantes à usage d'habitation et leurs agrandissements mesurés.
- 2.3 Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, pollution, bruit, poussières, fumées...).
- 2.4 Les installations à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents et que l'activité principale les accueillant soit liée à de l'entreposage non dangereux pour les habitants de la commune, à des commerces ou des services destinés à la population.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

- 2.6 Coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la voie d'eau (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) et à l'exploitation de la voie d'eau.
- 2.7 Coté Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et des bateaux, etc ...) sur toute l'étendue du plan d'eau située sur le territoire de la commune.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UE-3 Accès et voirie

3.1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

Les futures activités seront prioritairement accessibles depuis la façade côté quai

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Article UE-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- 4.3.2 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.

Pour les opérations d'aménagement, dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UE-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UE-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions de toutes natures doivent respecter un recul minimal de 25m par rapport au bord à quai. Elles pourront être édifiées à l'alignement ou en recul de la RD6015.

- 6.2 Les constructions devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des autres voies.

Article UE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions devront observer, sur au moins une des deux limites séparatives, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, avec un minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

- 7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront outre l'article 7.1, observer des retraits inférieurs à cinq mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UE-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UE-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture³ ou l'acrotère.

- 10.1 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.2 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 15 mètres hors ouvrages techniques et superstructures.

Article UE-11 Aspect extérieur

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes affectés aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.3 à 11.5 pourront être autorisés.
- 11.7 Les clôtures, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Article UE-12 Stationnement des véhicules

³ L'égout de toiture correspond à la gouttière de la construction.

12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules légers un minimum de :

- 1 place pour 40 m² de SHON de surface de bureaux
- 1 place pour 100 m² de SHON de surface artisanale ou industrielle
- 1 place pour 200 m² de SHON de surface d'entrepôt
- 1 place vélo /150 m² de SHON de surface de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles

Pour les commerces :

- jusqu'à 500 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- Au delà de 500 m² de surface de vente, il sera exigé 1 place pour 25 m² de surface de vente.

12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.

12.3 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.4 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher hors œuvre nette conservée et créée.

Article UE-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément ou aménagés en espaces minéraux de qualité.

13.2 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.

13.3 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière.

13.4 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 400 m² de superficie d'unité foncière.

13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.6 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m², les espaces de service, les bâtiments annexes, de stockage doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.7 Les plantations et espaces verts et minéraux visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article UE-14 Coefficient d'occupation du sol

2^e Modification du PLU d'Amfreville la Mivoie
Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM (Urbaine Mixte)

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UM-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, forestière et industrielle
- 1.2 Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerce sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les installations de camping et de caravaning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2
- 1.8 Les sous sols
- 1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins est interdite.

Article UM-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition de contenir un minimum de 10% de logements intermédiaires.⁴
- 2.2 Les constructions à usage d'activités artisanales, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, pollution, bruit, poussières, fumées...)
- 2.3 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.4 Les entrepôts sous condition d'être liés à l'activité principale.
- 2.5 Les installations à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents et que l'activité principale les accueillant soit liée à des commerces, à des bureaux ou des services destinés à la population.

⁴ Les constructions intermédiaires sont définies dans le volume2 – p 27

- 2.6 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.7 Coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la voie d'eau (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) et à l'exploitation de la voie d'eau.
- 2.8 Coté Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et des bateaux, etc ...) sur toute l'étendue du plan d'eau située sur le territoire de la commune.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UM-3 Accès et voirie

3.1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour. Leur longueur ne peut excéder 50m, ni desservir plus de 10 logements.
- 3.2.4 Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Article UM-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.

Pour les opérations d'aménagement, dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UM-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UM-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Les constructions de toute nature doivent respecter un recul minimal de 30m par rapport au bord à quai

6.2 Le long de la RD6015, les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie ou en recul.

6.3 Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit observer un recul de 5 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article UM-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions devront observer, sur au moins une des deux limites séparatives, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, avec un minimum 5m par rapport aux limites séparatives.

7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer des retraits inférieurs à cinq mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Dans le cas d'implantation non jointive, la distance entre les deux constructions devra être supérieure à 1,50m.

Article UM-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc) sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette unité foncière.

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UM-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture⁵ ou l'acrotère.

- 10.1 Le long de la RD6015 : la hauteur maximale est fixée à R+2+C ou 9 m à l'égout avec la possibilité de réaliser 2 niveaux semi enterrés ;
- 10.2 Le long des berges de Seine : une hauteur maximale fixée à R+3+C ou 12m à l'égout, sans la possibilité de réaliser de niveaux semi enterré.
- 10.3 Dans le reste du secteur : la hauteur maximale fixée à R+3+C ou 12m à l'égout avec la possibilité de réaliser 1 niveau semi enterré.
- 10.4 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés ci dessus, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

Article UM-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations 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, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons et fausses briques peints, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

⁵ L'égout de toiture correspond à la gouttière de la construction.

- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Sauf impossibilité technique de réception, les antennes paraboliques seront installées sur les façades arrière des bâtiments. En tout état de cause, elles seront peintes de la couleur de la façade sur laquelle elles s'appliquent. Les opérations d'habitat collectif devront prévoir une seule parabole collective par immeuble.

Toitures :

- 11.8 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.9. Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.9.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.9.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.10 Les dispositions de l'article 11.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.11 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.12 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité ou des éléments contemporains de confort, de protection, des équipements liés aux énergies renouvelables. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer dans le caractère du site avoisinant.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.15 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement réalisées en ardoises ou en tuile de teinte rouge brun flammé.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):

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

Clôture :

- 11.18 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m (et 1,20m en cas de terrain en pente), la hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.19 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.20 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.21 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.22 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum (dans le cas d'une rue en pente, la cote maximale du soubassement est portée à 1,20m).

Article UM-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement,
 - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2 Pour les activités artisanales
- 1 place pour 40m² de SHON pour la partie bureau
 - 1 place pour 200 m² de SHON pour les entrepôts
 - 1 place pour 60 m² de SHON pour la partie production
 - 1 place vélo pour 150 m² de SHON de surface de bureaux, d'activités artisanales
- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m² de SHON
 - 1 place vélo pour 150 m² de SHON de surface de bureaux, d'activités artisanales
- 12.1.4. Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.1.5 Pour les hôtels
- une place par chambre

- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

Article UM-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément ou aménagés en espace minéraux de qualité.
- 13.2 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.
- 13.3 Les espaces verts et paysagés des opérations de construction doivent représenter au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière.
- 13.4 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 400 m² de superficie d'unité foncière.
- 13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.6 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m², les espaces de service, les bâtiments annexes, de stockage doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.7 Les espaces verts et paysagés visés à l'article 13.1 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article UM-14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0,8.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI (Urbaine Industrielle)

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UI-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- 1.2 Les constructions à usage d'habitation, d'industrie, ou artisanal sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.4 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes
- 1.6 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2
- 1.7 Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2
- 1.8 Les installations de camping et de caravaning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins est interdite.

Article UI-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, pollution, bruit, poussières, fumées...)
- 2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes sur la commune.
- 2.3 La gestion des installations classées existantes qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation liées aux commerces, aux activités artisanales, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes sur la commune et à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, pollution, bruit, poussières, fumées...).
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

- 2.6 Les constructions à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.7 Coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la voie d'eau (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) et à l'exploitation de la voie d'eau.
- 2.8 Coté Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et des bateaux, etc ...) sur toute l'étendue du plan d'eau située sur le territoire de la commune.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UI-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
 - les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
 - l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent .

Article UI-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seules sont autorisées les constructions d'assainissement non collectif en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau et à un prétraitement convenu avec celui-ci.

- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.
- 4.3 Assainissement eaux pluviales
- 4.3.1 Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration des eaux à la parcelle sera favorisée.
- 4.3.2 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.
Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.
Pour les opérations d'aménagement, dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.
En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.
- 4.4 Electricité, gaz, télécommunications
- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article UI-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UI-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront observer un recul par rapport aux limites d'emprise publique au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré au faitage, avec un minimum de 10m par rapport à l'alignement de la RD6015 déviée et de 15m par rapport au bord du quai de la Seine.
- 6.2 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article UI-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, avec un minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 *Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant aussi limite de zone avec une zone à caractère d'habitat, la distance minimal est portée à 10m***
- 7.3 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 7.1 **et 7.2**, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UI-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc) sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette unité foncière.

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UI-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 10.1 La hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Article UI-11 Aspect extérieur

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 Les matériaux de récupération ou présentant une usure prononcée, les fibres ciment sont interdites.
- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les bardages sur les constructions devront être réalisés en pose horizontale.
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.3 à 11.5 pourront être autorisés.
- 11.7 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le modelé naturel du terrain.
- 11.8 Les clôtures, à l'alignement ou en limite de voie privée, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximum ne devant pas excéder 2m.

Article UI-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules léger un minimum de :
- 1 place pour 40 m² de SHON de surface de bureaux

2^e Modification du PLU d'Amfreville la Mivoie

- 1 place pour 100 m² de SHON de surface de locaux destinés à la production
- 1 place pour 400 m² de SHON de surface d'entrepôt.

- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.4 Un revêtement poreux sera privilégié pour les aires de stationnement des véhicules légers.
- 12.5 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher hors œuvre nette conservée et créée.

Article UI-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément.
- 13.2 Les espaces verts doivent être entretenus et couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.
- 13.3 Dans le cas des marges d'isolement prescrites au article UI6 et UI7, il y a obligation de réaliser en limite de ce ou ces côtés, un écran de verdure d'une profondeur de 5m minimum.
- 13.4 Ces installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges.
- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : châtaignier, bouleau, chêne sessile, pin sylvestre, ou essences similaires.
- 13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.7 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.8 Les plantations et espaces verts feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.
- 13.9 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article UI-14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UI.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUR (A Urbaniser Résidentielle)

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUR-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, forestière, d'entrepôt, ou d'industrie.
- 1.2 Les constructions à usage d'artisanat, de commerce sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les installations de camping et de caravaning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les dépôts de ferrailles, combustibles solides, déchets et vieux véhicules
- 1.5 La réalisation de sous sols
- 1.6 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.7 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- 1.8 Les garages collectifs de caravanes
- 1.9 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2
- 1.10 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins est interdite.

Article AUR-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Pour le secteur AURa localisé rue du 19 mars 1962, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et la réalisation de l'opération doit être liée au renforcement des réseaux de desserte.
Pour les secteurs de zones AURa localisés au nord de la rue Gabriel Lemaître,
 - ***Le premier secteur en lien avec la Rue Gabriel Lemaître sera réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble, les réseaux sont suffisants pour ce secteur***
 - ***Le deuxième secteur en lien avec le premier secteur (rue lemaître) et la rue François Mitterrand : les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et la réalisation de l'opération doit être liée au renforcement des réseaux de desserte.***
- 2.2 Pour la zone AUR localisée rue Jean Binard, les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 2.3 Dans l'ensemble des zones AUR, peuvent être autorisées :
 - 2.3.1 Les constructions et installations autorisées à condition que le niveau du rez de chaussée des constructions se trouve à 30 centimètres au dessus des côtes de référence de la Seine mentionnées au PPRI.
 - 2.3.2 Les activités artisanales et commerciales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.

- 2.3.3 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.4 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article AUR-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages doivent ménager une surface plane de 3m de long par rapport à l'alignement.
- 3.1.5 Les accès sur la RD6015 sont interdits.
- 3.1.6 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3. Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour. Leur longueur ne peut excéder 50m, ni desservir plus de 10 logements.

Article AUR-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

4.3.2 Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.

Pour les opérations d'aménagement, dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article AUR-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article AUR-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites de voies et emprises publiques

6.2 Toute construction à usage d'habitation, devra être édifiée à plus de 30 m de l'axe de la chaussée de la RD6015. Les autres constructions devront être édifiées à plus de 20m de l'axe de la chaussée de la RD6015.

Article AUR-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions pourront être implantées :
- soit en limite
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m

7.2 Pour les agrandissements mesurés des bâtiments, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pourra, outre les dispositions de l'article 7.1, être autorisé.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Dans le cas d'implantation non jointive, la distance entre les deux constructions devra être supérieure à 1,50m.

Article AUR-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc) sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette unité foncière.

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 60 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière
- 9.2 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière

Article AUR-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture⁶ ou l'acrotère.

- 10.1 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 16m
- 10.2 ***Les autres constructions ne devront pas excéder 12 m de hauteur totale.***

Article AUR-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations 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, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

⁶ L'égout de toiture correspond à la gouttière de la construction.

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons et fausses briques peints, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Sauf impossibilité technique de réception, les antennes paraboliques seront installées sur les façades arrière des bâtiments. En tout état de cause, elles seront peintes de la couleur de la façade sur laquelle elles s'appliquent. Les opérations d'habitat collectif devront prévoir une seule parabole collective par immeuble.

Toitures :

- 11.8. Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.8.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.8.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.9 Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.11 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.12 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.13 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité ou des éléments contemporains de confort, de protection, des équipements liés aux énergies renouvelables. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer dans le caractère du site avoisinant.

- 11.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.16 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement réalisées en ardoises ou en tuile de teinte rouge brun flammé

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

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

Clôture :

- 11.19 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m (et 1,20m en cas de terrain en pente). La hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative. Les murs de clôtures **et les palissades bois** sont autorisés en limite séparative à condition de respecter les hauteurs mentionnées ci-dessus.
- 11.20 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.21 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.22 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.23 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum (dans le cas d'une rue en pente, la cote maximale du soubassement est portée à 1,20m).

Article AUR-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement,
 - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2 Pour les activités artisanales:
- 1 place pour 40m² de SHON pour la partie bureau
 - 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production
- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m² de SHON
- 12.1.4. Pour les commerces :

- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

12.1.5 Pour les hôtels

- 1 place par chambre

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

Article AUR-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière
Dans le cas d'opération d'ensemble (groupé et lotissement) le minimum de 30% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.

13.3 Lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.

13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.

13.5 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m² de superficie d'unité foncière.

13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.7. Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUR-14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 1

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (Naturelle)

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les constructions, installations et ouvrages à l'exception de ceux visés à l'article 2
- 1.2 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.3 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- 1.4 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2
- 1.6 Dans l'ensemble de la zone, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents (R 443-7) ou saisonniers (R 443-8.1) ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois (R 443-4).
- 1.7 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins est interdite.
- 1.8 Dans le secteur Nn, sont interdits : les aires de stationnement et les aires de jeux et de sport ouvertes au public ainsi que les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone

Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Dans chaque zone, peuvent être autorisés :
 - 2.1.1 Les travaux d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.
 - 2.1.2 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.2 Dans le secteur de zone Np, peuvent être autorisés :
 - 2.2.1 Les agrandissements mesurés des constructions à usage d'habitation, les annexes jointives ou non de faible importance,
 - 2.2.2 Les agrandissements des activités existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.
- 2.3. Dans le secteur NI, peuvent être autorisés :
 - 2.3.1 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être destinés aux sports et aux loisirs ou d'intérêts liés à cette vocation, ainsi que les extensions des constructions existantes.

- 2.4 Dans le secteur de zone Ns, peuvent être autorisés
- 2.4.1 Coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la voie d'eau (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) et à l'exploitation de la voie d'eau.
- 2.4.2 Coté Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et des bateaux, etc ...) sur toute l'étendue du plan d'eau située sur le territoire de la commune.
- 2.5 Dans l'ensemble de la zone N, sauf dans le secteur de zone Nn sont autorisés :
- Les extensions mesurées des constructions existantes.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 Accès et voirie

Accès

- 3.2.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.2.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.2.4 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Voirie

- 3.2.5 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.7 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.5 puissent faire demi-tour.

Article N-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

2^e Modification du PLU d'Amfreville la Mivoie

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement qui devra être assainie conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau).

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée.

Pour les opérations d'aménagement, dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Article N-5 Caractéristiques des terrains

En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1500 m² (hors emprise publique).

Article N-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dans le secteur de la zone Nj, les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction

6.2 Dans le reste de la zone

6.2.1 Aucune construction ou installation ne doit être implantée à moins de 10m de l'axe de la voie existante ou future.

6.2.2 Les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, devront respecter un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

Article N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans le secteur de zone Np, les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

7.2 Dans le reste de la zone :

- 7.2.1 Les constructions devront être implantées soit en limite séparative soit avec un recul au moins égal à la moitié de la construction avec un minimum de 3m
- 7.2.2 Les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront outre les dispositions de l'article 7.2.1, respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 7.2.3 Les constructions principales observeront un recul minimum de 20m par rapport aux limites d'espaces boisés classés.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Dans le cas d'implantation non jointive, la distance entre les deux constructions devra être supérieure à 1,50m.

Article N-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc) sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette unité foncière.

- 9.1 Dans l'ensemble de la zone N, sauf dans le secteur de zone Nn : l'emprise au sol ne doit pas excéder 15% de l'unité foncière.

Article N-10 Hauteur maximum des constructions

- 10.1 Dans le secteur de zone Nl

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 2,5 m à l'égout .⁷

- 10.2 Dans le reste de la zone

La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder ni 7 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R+1+C)⁸.

Article N-11 Aspect extérieur

- 11.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous
- 11.2 Dans la zone N et dans les secteurs de zone Np et Nl :

Généralités :

⁷ L'égout de toiture correspond à la gouttière de la construction.

⁸ Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

- 11.2.1 Toutes constructions ou installations 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, sont interdites.
- 11.2.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.2.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons et fausses briques peints, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Sauf impossibilité technique de réception, les antennes paraboliques seront installées sur les façades arrière des bâtiments. En tout état de cause, elles seront peintes de la couleur de la façade sur laquelle elles s'appliquent. Les opérations d'habitat collectif devront prévoir une seule parabole collective par immeuble.

Toitures :

- 11.8 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.8.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.8.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.9 Les dispositions de l'article 11.8 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle.
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.11 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement réalisées en ardoises ou en tuile de teinte rouge brun flammé
- 11.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

- 11.13 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité ou des éléments contemporains de confort, de protection, des équipements liés aux énergies renouvelables. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer dans le caractère du site avoisinant.
- 11.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils s'intègrent dans le caractère des lieux avoisinants.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):

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

Clôture :

- 11.18 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m (et 1,20m en cas de terrain en pente). La hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative. Les murs de clôtures **et les palissades bois** sont autorisés en limite séparative à condition de respecter les hauteurs mentionnées ci-dessus.
- 11.19 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.20 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.21 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.22 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum (dans le cas d'une rue en pente, la cote maximale du soubassement est portée à 1,20m).

Article N-12 Stationnement

- 12.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous
- 12.2 Dans le secteur de zone Np et Ni
- 12.2.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 12.2.2 Pour les autres destinations des constructions ou installations, le nombre de places exigibles sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

Article N-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci dessous
- 13.2 Dans les secteurs de zone Np et Ni
- 13.2.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence similaire.
- 13.2.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires.
- 13.2.5 Les clôtures entre propriétés et à l'alignement des voies seront obligatoirement végétales, doublées ou non d'un grillage.
- 13.2.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.2.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N-14 Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N

II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent ci dessous, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

- a) **Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés** délimités en application du L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme ;

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes les occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.

- b) **Les espaces publics et/ou paysagers existant ou à créer à protéger** en application des articles L123-1-7 et R123.11h du code de l'urbanisme ; Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application des L123.1.7 et R123-11h non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

- c) **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** délimités en application du R123-11d du code de l'urbanisme.

<u>Emplacement Réserve</u>	<u>Bénéficiaire</u>	<u>Superficie</u>
----------------------------	---------------------	-------------------

ER1 : création d'une zone de loisirs	Commune	3450 m ²
--------------------------------------	---------	---------------------

ER2 : création d'un cheminement piéton	Commune	275 m ²
---	---------	--------------------

- d) **emplacement réservé pour la mixité sociale de l'habitat** délimité en application du L123.2.b du code de l'urbanisme.

ER A destiné à la commune : destiné à la réalisation d'un immeuble collectif pouvant accueillir une douzaine de logements en accession et des commerces en rez de chaussée. Terrain d'une surface approximative de : 960 m²

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 :

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, qui peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux article L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

- e) **les immeubles à protéger ou à mettre en valeur**; délimités en application du R123-11h du code de l'urbanisme.
- Leur démolition est soumise à permis de démolir.
 - La couverture des constructions en brique sera réalisée en ardoises ou en tuiles.
 - Les façades en pierre, en brique des constructions existantes devront être conservées.
 - La réalisation d'enduit et de peinture sur les façades est interdite.
 - Les façades en pierre ne pourront pas être revêtues de clins bois.
 - Les agrandissements et annexes jointives des constructions devront être réalisées dans les mêmes tons que la construction initiale.

- f) **Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements et les zones inondées** délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

1 Sont interdits :

- Toutes les constructions sauf celles visées en 2
- Les installations de camping et de caravanning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2
- les planchers nouveaux en sous sols

2 Sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol liés à la lutte contre les inondations.
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures à condition que les travaux concernent des voiries existantes.
- les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- les extensions mesurées des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'une inondation.

De plus les prescriptions suivantes sont applicables dans le secteur :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau, elles devront être ajourées.

- de part et d'autre des axes de ruissellements figurés au plan et aux abords des voiries, les accès aux sous sols et aux parcelles devront être conçus de manière à ne pas générer d'inondations de constructions.
- Sur les secteurs UC, AUR et UI situés entre la voie de contournement du centre Bourg et la route de Paris, le niveau du rez de chaussée des immeubles devra se trouver 30 centimètres au dessus des côtes de références de la Seine mentionnées au PPRI et les sous sols seront interdits. Par ailleurs, les dispositifs de gestion et d'évacuation des eaux pluviales tiendront compte de ces côtes de débordement

g) Pour les secteurs concernés par des axes de ruissellements non pourvus de zones d'expansion et les zones de risque liées à la présence de ravine délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

1 sont interdits

- Les installations de camping et de caravaning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2

2 Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- La reconstruction après sinistre à condition que celle-ci ne résulte pas d'inondation

De plus, les prescriptions suivantes sont applicables:

- Les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau, elles devront être ajourées
- De part et d'autres des axes de ruissellements figurés au plan et aux abords des voiries, les accès au sous sols et aux parcelles devront être conçus de manière à ne pas générer d'inondations de constructions.

h) Zone d'expansion des crues très exposée en application du R123-11b du code de l'urbanisme

- SECTEUR R1 : les espaces naturels

Ne peuvent être autorisés que :

- les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux,
- les usages liés à la voie d'eau,
- les exploitations de carrières sous réserve d'une part de leur compatibilité avec les documents d'urbanisme, d'autre part de prescriptions visant à limiter les risques liés à l'exploitation (stockage, installations...) et à interdire tout remblai au-dessus des cotes du terrain naturel,
- les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
- les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval ainsi que les aires de stationnement liées aux activités économiques implantées en zone bleue, sous réserve qu'elles se situent au niveau du terrain

naturel,

- les reconstructions de bâtiments agricoles après sinistre, sous réserve que celui-ci ne soit pas lié au risque d'inondation. Toute transformation d'usage de bâtiments est par contre interdite,
- les extensions limitées des habitations existantes sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces habitations doivent être accessibles par des voies submergées de moins d'un mètre par la crue de référence. En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une SHON de 20 m² utilisable une seule fois.

SECTEUR R2 : Les autres espaces urbains

Sont interdits :

- les remblais,
- les activités de stockage de déchets,
- les constructions autres que celles strictement nécessaires à l'usage de la voie d'eau.

Sont autorisés sous conditions :

- les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
- les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux,
- les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval,
- les équipements publics dont l'implantation dans cette zone est rendue obligatoire par des considérations techniques et fonctionnelles (ex: station d'épuration...) et sous réserve de mise en oeuvre de dispositions techniques évitant toute submersion,
- les extensions limitées des habitations existantes sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces habitations doivent être accessibles par des voies submergées de moins d'un mètre par la crue de référence. En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une SHON de 20 m² utilisable une seule fois.
- les extensions limitées des activités existantes dans la limite maximale d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol des bâtiments, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus de la crue de référence augmentée de 30cm ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion, et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus,
- les reconstructions, sous réserve que l'emprise au sol soit au plus égale à celle existante, que cela n'entraîne aucun remblaiement supplémentaire et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus,
- les aires annexes des activités ou habitations ou équipements implantées en zone bleue (stationnement, espaces libres, aires de manoeuvre...),
- les sous-sols à usage de parkings collectifs, à condition que les dispositions constructives en empêchent la

submersion ou qu'un système d'alerte et d'évacuation, de mise en eau et de vidange soient prévues,

- les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau,
- les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, pour des activités événementielles au vu de la situation hydrologique et météorologique précédent l'événement et sous la condition que ces aménagements soient démontés et transportés hors d'atteinte lorsqu'une crue est susceptible d'intervenir.

Pour les bâtiments autorisés, les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte.

i) **Zone d'expansion des crues modérément exposée** en application du R123-11b du code de l'urbanisme

SECTEUR B1 : ESPACES NATURELS

Les dispositions du secteur R1 s'appliquent.

SECTEUR B2 : autres espaces urbains

Sont autorisés sous conditions :

- les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs,
- les sous-sols à usage de parkings collectifs, à condition que les dispositions constructives en empêchent la submersion ou qu'un système d'alerte et d'évacuation, de mise en eau et de vidange soient prévues,
- les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau,
- les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, pour des activités événementielles au vu de la situation hydrologique et météorologique précédent l'événement et sous la condition que ces aménagements soient démontés et transportés hors d'atteinte lorsqu'une crue est susceptible d'intervenir,
- les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval,
- les équipements publics, les habitations et leurs extensions, les bureaux, les constructions à usage artisanal ou industriel et les constructions à usage commercial d'une superficie supérieure à 300 m², sous réserve que leur niveau de plancher fonctionnel ou habitable se situe au dessus de la crue de référence augmentée de 30cm,
- les autres activités commerciales avec un niveau fonctionnel à la cote de la voirie existante, et sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants se situent au-dessus de la crue de référence augmentée de 30cm ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion,

Dans ces deux derniers cas, les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte. Par ailleurs, 40 % au moins de la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir ou de toute opération d'urbanisme sera consacrée à des espaces libres.

A cette exception près, l'ensemble des voies, parkings, aires immédiates de stationnement, sera arasé au niveau du terrain naturel.

j) zone de risque lié aux effondrements de falaises en application du R123-11b du code de l'urbanisme

1 Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2

2 Sont autorisées sous conditions :

- les travaux ayant vocation à réduire le risque
- les travaux d'infrastructures, les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures, à la lutte contre les inondations.
- les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- la reconstruction à l'identique après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'un effondrement

k) Les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence d'une pollution industrielle, délimités en application de l'article R123-11b.

En cas de nouvelle utilisation des sols, les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à une éventuelle pollution des sols devront être prises et il sera nécessaire de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage tel que défini dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il conviendra d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.