# ZONE 1AUR1

**EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :**

Les zones 1AUR(N°) sont localisées dans les espaces urbains et le pôle de vie d'Isneauville. Sont classés en 1AUR les secteurs d'urbanisation future couverts par une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à vocation habitat ou mixte au moment de l'approbation du PLU. Chacun des secteurs de projet classé en 1AUR est numéroté et dispose de règles spécifiques telles que définies dans le cadre de la ZAC.

La zone 1AUR1 correspond à la ZAC du Manoir.

# CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

## ARTICLE 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le remblaiement des mares.
- Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- Les *terrains* aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les *alignement*s sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble, et les garages collectifs de caravanes.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles *voies*.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- Les *constructions* destinées à un usage agricole.

### 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Peuvent être autorisées :

- Les *constructions* à usage d'*habitation*, les *constructions* à usage de *bureaux* et services, les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les *constructions* à usage de commerce et d'artisanat, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

## ARTICLE 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

# CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Dans cette zone, le respect des règles ci-dessous est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.

### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Disposition particulière portée sur la Planche 2 du règlement graphique : les *constructions* seront implantées en limite d'espace public (hors débords).

Sauf indication particulière portée à la Planche 2 du règlement graphique :

- Le long de la RD928, les *constructions* observeront, un recul minimum de 10m (hors débords) par rapport à la limite d'*emprise publique*.
- Dans les autres cas, les *constructions* autorisées seront implantées soit en limite de l'emprise des *voies* publiques ou privées existantes (hors débords), à Éer ou à créer, soit avec un *retrait* minimum de 1 m (hors débords) par rapport à l'emprise de la *voie* publique ou privée existante, à modifier ou à créer.

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les *constructions* s'implanteront soit en *limite séparative* soit avec un *retrait* au moins égal à 1,90m de la *limite séparative*.

### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non règlementé.

### 3.4. Emprise au sol

Article non règlementé.

### 3.5. Hauteur des constructions

La *hauteur* maximale de toutes nouvelles *constructions* ne doit pas excéder 13 mètres.

## ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

#### 4.1.1. Intégration des constructions dans le paysage

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.

Pour les *constructions* nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la *construction*, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur *terrain* en pente.

Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc…) sera réalisé en harmonie avec la *construction* qui les porte.

Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou *façades* donnant sur le domaine public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la *voie* publique, ou être masquées par un écran de verdure.

#### 4.1.2. Aspect extérieur des constructions

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.

Pour les *constructions* anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de *façades*, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.

L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits est interdit.

Tant sur les *bâtiments* que sur les *clôtures*, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les *bâtiments* environnants.

Pour les abris de jardin, l'utilisation de revêtements métalliques ou plastiques sur les *façades* ou les couvertures, est interdite.

#### 4.1.3. Toitures

Les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45°.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les *annexes* jointives ou non, pour lesquelles il n'est pas fixé de pente minimum, mais qui devront s'intégrer de façon harmonieuse à la *construction* principale.

Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que le présent article soit respecté.

Pour les *constructions* supérieures à 7m à l'égout ou à l'*acrotère*, le niveau le plus haut sera traité soit en comble, aménagé ou non, soit en *attique*.

Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les *façades*.

#### 4.1.4. Clôtures

##### Généralités

- Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements, les *clôtures* devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.
- Les *clôtures* constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériaux nu destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.

##### Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées et ouvertes à la circulation

- Les limites de parcelle sur rue doivent être clôturées.
- Lorsque la *clôture* intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de *clôture* identique aux *clôtures* existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de desserte publique ou privée :

- Les grillages seront doublés, côté *voie*, de haies végétales d'une *hauteur* maximale de 2 m.
- Les *clôtures* minérales auront une *hauteur* maximale de 1,80 m.

- Les portails implantés sur la *voie* publique ou privé respecteront les dispositions suivantes :
  - *Hauteur* du portail équivalente ou inférieure à celle des *clôtures*
  - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits)
  - Piliers en briques rouges non flammées ou pierres locales, en bois si les *clôtures* sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la *construction* principale.

#### Le long des autres emprises publiques et des limites séparatives

Les limites séparatives entre parcelles peuvent ou non être clôturées.

## ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans cette zone le respect des règles ci-dessous est apprécié à l'échelle de l'ensemble de la zone.

### 5.1. Traitement des espaces libres

Les *espaces libres* de construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en *espaces verts* d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

#### Composition des *espaces verts*

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- *arbres de haute tige*, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m² d'*espaces verts*
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'*espaces verts*
  haies champêtres composées d'essences diverses

#### Parcs de stationnement

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :
- plantation d'au moins 1 *arbre de haute tige* pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement.

#### Limites de parcelles

Les limites des parcelles jouxtant les zones naturelles doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

### 5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en *espace vert* ne pourra être inférieure à 30% de la surface non bâtie du *terrain*.

Dans les opérations d'aménagement de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10% de l'ensemble du *terrain* avant division sera aménagée en *espaces verts* publics ; cette surface sera d'un seul tenant.

## ARTICLE 6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des *voies* de circulation.
Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- *habitation* : 1,5 place par *logement*.
- commerces : 1 place pour 100 m² de surface de vente.
- autres *constructions* : 1 place par tranche de 30 m² de *Surface de plancher*.

La règle applicable aux *constructions* ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le *terrain* de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses

obligations par la réalisation de ces emplacements sur un *terrain* situé à moins de 300 mètres de l'opération.

La *construction* de plus de deux garages successifs en façade sur l'espace public et sur un même *terrain*, est interdite.

Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à leur accessibilité aux handicapées et aux personnes à mobilité réduite.

Des espaces de stationnement des deux roues correspondant aux besoins et selon leur usage doivent être réalisés à raison d'un minimum de :

- *habitation* : 1 m² de stationnement deux roues par *logement* avec un minimum de 3 m²
- activités de *bureaux*, de commerces et services : 1 m² de stationnement deux roues pour 50 m² de *surface de plancher*
- établissements d'enseignement : 40 m² de stationnement deux roues pour 100 élèves
- autres *constructions* d'intérêt collectif : 1,5 m² de stationnement deux roues pour 30 personnes accueillies

# CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

### Accès

Tout *terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins.

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée, rue, chemin ou *voie en impasse* dont les caractéristiques correspondent à sa *destination*, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc…., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur le *terrain*, avant le départ de la rampe dont la pente ne doit pas excéder 12%.

La *destination* et l'importance des *constructions* ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la *voie* publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont *accès*.

### Voirie

Les *voies* publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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 de voirie ne les inondent.

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

En règle générale, la largeur des chemins d'*accès* ne peut pas être inférieure à 3,5 m, sans possibilité de stationner, ou à 6 m, si on veut se réserver la possibilité de stationner des deux côtés de la *voie*.

Les *voies en impasse* et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules destinés à la lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

La création de nouvelle *voie en impasse* est autorisée si une possibilité de continuité est préservée, et à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 *logements*.

## ARTICLE 8 - Desserte par les réseaux

Voir Livre 1 : Dispositions communes applicables à toutes les zones.

# 4.1.1 REGLEMENT ECRIT

APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 31 mars 2025

# LIVRE 1

## DISPOSITIONS COMMUNES
## APPLICABLES A TOUTES LES ZONES



# Sommaire


**PREAMBULE ..... 4**

**SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME ..... 10**

**SECTION 2. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU ..... 12**

**SECTION 3. LEXIQUE ..... 14**

**SECTION 4. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET LES REGLES ASSOCIEES ..... 26**

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ..... 26

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 29

**SECTION 5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT ..... 37**

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES ..... 37

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES ..... 37

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX ..... 47

**SECTION 6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES NATURELS (PLANCHE 3) ..... 52**

6.A SECTEURS COUVERTS PAR UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) ..... 52

6.B RISQUE RUISSELLEMENT (HORS PPRI) ..... 52

6.C RISQUE DE DEBORDEMENT DES COURS D'EAU (HORS PPRI) ..... 56

6.D ZONE DE VIGILANCE (HORS PPRI) ..... 63

6.E REMONTEE DE SEINE ..... 63

6.F RISQUE FALAISE ..... 63

6.G RISQUE CAVITE ..... 65

**SECTION 7. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES TECHNOLOGIQUES (PLANCHE 3) ..... 67**

7.A SECTEURS COUVERTS PAR UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE ..... 67

7.B INSTALLATION CLASSEE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) AYANT DES ZONES D'EFFET HORS DE LEUR LIMITE DE PROPRIETE ..... 67

# PREAMBULE

## 1. Champ d'application du règlement du PLU

Le présent règlement écrit et ses annexes (pièce n°4-1-2) s'appliquent sur la totalité du territoire des 71 communes de la Métropole Rouen Normandie (MRN) à l'exclusion du périmètre du secteur sauvegardé du centre ancien de Rouen pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par décret le 19 novembre 1986.

## 2. Liens du règlement avec les autres documents composant le PLU

Le règlement est l'une des cinq pièces obligatoires du PLU. Il est composé d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce 4.1) et d'une partie graphique (le règlement graphique : pièce 4.2)
Les autres documents obligatoires du PLU sont :

- Le rapport de présentation (pièces 1). Le rapport de présentation explique les choix effectués pour établir le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement du PLU. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il évalue les incidences du PLU sur l'environnement.
- Le projet d'aménagement et de développement durables - PADD (pièce 2). Le PADD définit les orientations générales et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire ; il porte le projet métropolitain.
- Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP (pièces 3). Les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables sur certains secteurs particuliers.
- Les annexes du PLU (pièces 5). Les annexes du PLU contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs du PLU et notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des textes et plans issus de législations spécifiques indépendamment des dispositions du PLU affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le Rapport de Présentation du PLU. Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire métropolitain et figurant dans les annexes du PLU.

## 3. Articulation des règles du PLU avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations distinctes du PLU portant effet en matière d'urbanisme quelles qu'elles soient (Code de l'environnement, Code de la construction et de l'*habitation*, Code de l'urbanisme...) :

**Les dispositions impératives du règlement national d'urbanisme définies par le Code de l'urbanisme (R111-2, R111-4, R111-26, R111-27)**

Les projets doivent notamment respecter les articles suivants, tels que rédigés à la date d'approbation du PLU :

- **L'article R.111-2** du code de l'urbanisme : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- **L'article R.111-4** du code de l'urbanisme : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- **L'article R.111-23** du code de l'urbanisme : précise les dispositifs, matériaux de *construction* répondant à des objectifs de performances environnementales et énergétiques et qui permettent de réaliser des *constructions* dérogeant aux règles relatives à l'aspect extérieur des *constructions* prévues à l'article L.111-16 du même code. Des prescriptions

destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant pourront être données.

- **L'article R.111-25** du code de l'urbanisme : selon lequel la réalisation d'aires de stationnement peut faire l'objet de règles spécifiques en fonction de la nature du projet, nonobstant les règles du plan local d'urbanisme.
- **L'article R.111-26** du code de l'urbanisme : selon lequel le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa *destination*, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- **L'article R.111-27** du code de l'urbanisme **:** selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Les adaptations mineures encadrées par le code de l'urbanisme (L152-3)**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des *constructions* avoisinantes ;

**Les servitudes d'urbanisme**

Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions relevant de législations spécifiques concernant les servitudes d'urbanisme affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Ces servitudes sont en annexe au PLU (pièce 5). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire de la Métropole Rouen Normandie est notamment concerné par les servitudes suivantes :

- **Les périmètres de protection des captages** : est un dispositif rendu obligatoire par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article L-1321-2 du code de la santé public). Il constitue la limite de l'espace réservé réglementairement autour d'un captage utilisé pour l'alimentation en eau potable. Ce périmètre vise à prévenir les risques de pollutions ponctuelles ou diffuses sur un point de prélèvement d'eau pour la consommation humaine. Ces périmètres encadrent précisément les occupations et autorisations du sol interdites et soumises à condition en complément du règlement du PLU, et s'y substituent le cas échéant, la règle la plus contraignante s'imposant.
- **Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)** : la commune de Freneuse est couverte par un SPR issu de la transformation automatique, sans procédure spécifique, de l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) suite à la publication de la Loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016. Une Aire de mis en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est en cours d'élaboration sur la commune de Malaunay et dès son approbation cette dernière sera automatiquement transformée en SPR, conformément à la loi précédemment citée. Le SPR de Freneuse comprend des dispositions réglementaires et un plan graphique qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme.
- **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire et les sites naturels inscrits et classés :** dans les parties du territoire métropolitain concernées, les projets de *construction* et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France ;
- **Les risques naturels et technologiques :** Les PPRI et PPRT approuvés constituent à la fois un document d'urbanisme et une servitude d'utilité publique. Les règlements de ces documents comprennent des prescriptions pouvant notamment fonder l'octroi ou le refus d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. En cas de divergence entre le PPRT ou le PPRI et le PLU, la règle la plus contraignante s'impose.

**Les servitudes de vue**

Elles sont définies au sein du Code Civil articles 675 à 680bis et s'imposent au projet nonobstant les règles du PLU. Pour préserver l'intimité de chacun, le Code Civil impose des règles de distances minimales pour créer des ouvertures. On ne doit pas pouvoir voir chez le voisin.

Ces règles ne s'appliquent pas si l'ouverture donne sur la *voie* publique.

Il est interdit de créer une ouverture occasionnant une vue (quelle qu'elle soit) sans respecter la distance légale. Cependant, il est possible de créer un jour pour laisser passer la lumière en respectant certaines conditions. La vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air ; ainsi sont considérées comme des vues : les fenêtres, les portes fenêtres, les baies vitrées, les velux (permettant une vue sur le *terrain* voisin), un balcon, une terrasse. Le jour est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière mais pas l'air, elle ne s'ouvre pas et ne permet pas de voir ; elle doit donc être à verre dormant et opaque. La vue droite permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête et la vue oblique nécessite de tourner la tête pour voir chez le voisin.

Ainsi, le Code Civil précise qu'il est interdit de pratiquer des ouvertures même à verre dormant dans le mur mitoyen. Aucune vue ne peut être créée sans respecter ces distances :

- Il est autorisé de créer une ouverture avec une vue droite à 1,90 m minimum de la limite de propriété.
- La création d'une vue oblique requiert un minimum de 0,60 mètre de distance de la parcelle voisine pour être réalisable.

Si ces distances ne sont pas respectées, seuls des Jours pourront alors être aménagés à une *hauteur* minimale de 2,60 m en rez-de-chaussée et de 1,90 m à l'étage.
Le Code Civil précise qu'il n'est pas obligatoire de respecter ces distances quand, soit :
- l'ouverture donnera sur la *voie* publique,
- la partie du *terrain* sur lequel s'exercera la vue est grevée d'une servitude de passage,
- l'ouverture donnera sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- l'ouverture donnera sur une parcelle de *terrain* en indivision,
- l'ouverture pratiquée sur le toit ne permettra de voir que le ciel,

### Archéologie

En application des articles L.531-14 du code du patrimoine, « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'*habitation* ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »
L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : «Les opérations d'aménagement, de *construction* d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. » Conformément à l'article R.523-8 du même code : «En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

## 4. Composition du règlement écrit et graphique

Le PLU est constitué d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique.**
Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

**Le règlement écrit du PLU** comprend :

- **Les dispositions communes** applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

C'est l'objet du **LIVRE 1 du règlement**.

Ce livre comprend :

- Le champ d'application de la règle d'urbanisme ;
- La définition des différentes zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières) ;
- Le lexique des termes utilisés dans le règlement du PLU ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant des règles des outils graphiques d'une part et des règles écrites d'autre part ;
- Les règles applicables aux zones soumises à des risques naturels et technologiques.

- **Le règlement des zones** comprenant les règles spécifiques applicables dans chacune des zones du PLU de la Métropole Rouen Normandie.

C'est l'objet du **LIVRE 2 du règlement**.
Ces règles spécifiques complètent les règles communes définies dans le LIVRE 1 du règlement.

Ce livre comprend :

- Le **Titre 1** composé des zones suivantes :
  - Zones urbaines mixtes à dominante habitat ;
  - Zones urbaines d'équipements, paysagères et ferroviaires ;
  - Zones urbaines d'activités économiques ;
  - Zones à urbaniser ;
  - Zones agricoles, naturelles ou forestières.
- Le **Titre 2** composé des zones urbaines de renouvellement urbain et de projet.

➢ **Les annexes du règlement écrit** du PLU dont la liste figure ci-dessous :

- Les fiches de chaque élément bâti identifié en tant que « petit » patrimoine bâti à protéger au sein du PLU ;
- La liste des espèces végétales ;
- Les fiches des établissements classés « Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » (ICPE) Seveso seuil bas identifient les différentes zones de danger et les dispositions réglementaires à respecter ;
- La fiche technique du Ministère du *Logement* et de l'Habitat Durable de février 2017 sur la réforme des *destinations* des *constructions* au sein du code de l'urbanisme.

**Le règlement graphique du PLU** comprend :

➢ **LA PLANCHE 1 : PLAN DE ZONAGE (1/5000)**

Cette planche présente :

- Les limites des zones et des secteurs ;
- Les périmètres et références des secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les emplacements réservés ;
- Les secteurs en attente d'un projet global/périmètre de « gel » ;
- Les linéaires commerciaux ;
- les *bâtiments* pouvant faire l'objet d'un changement de *destination* en zone A ou N ;
- Les composantes de la trame verte et bleue à protéger ;
- Les éléments du patrimoine bâti à protéger.

➢ **LA PLANCHE 2 : PLAN DE LA MORPHOLOGIE URBAINE (1/5000)**

Cette planche présente :

- Le périmètre de 500 m autour des transports en commun urbains structurants au sein duquel une majoration du volume constructible est autorisée ;
- Les *hauteur*s des secteurs dérogatoires aux *hauteur*s définies dans le règlement écrit ;
- Les règles d'implantation particulières.

➢ **LA PLANCHE 3 : PLAN DES RISQUES (1/5000)**

Cette planche présente les périmètres liés aux :

- Plan d'exposition aux risques (PER) ;
- Plans de prévention des risques inondation (PPRI) ;
- Risque ruissellement ;
- Risque débordement de cours d'eau ;
- Zones de vigilance ;
- Remontées de Seine ;
- Risque falaise ;
- Risque cavité ;
- Plans de prévention des risques technologiques (PPRT) ;
- Installations Classées protection de l'environnement (ICPE).

➢ **LES ANNEXES DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

- La liste des emplacements réservés ;
- Les secteurs de mixité sociale ;
- Les zooms Planche 2 d'implantation des constructions (précisions des dispositions à l'échelle graphique 1/500)
- Le plan du patrimoine bâti (avec les identifiants permettant de se reporter aux fiches annexées au règlement écrit) ;
- Les canalisations sensibles ;
- Les plans des études spécifiques sur les risques :
  - Falaise,
  - Débordements des cours d'eau,
  - Cavités.

## 5. Articulation des dispositions communes (Livre 1) et les dispositions réglementaires de chaque zone (Livre 2)

Les sections 1 à 3 du Livre 1 s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU et viennent préciser l'application des règles figurant au sein du Livre 2.
La section 4 du Livre 1 fixe les règles associées aux outils utilisés dans le règlement graphique et ces règles s'appliquent indépendamment du règlement de zone figurant au sein du Livre 2.
Les prescriptions graphiques du règlement figurant au sein du Livre 1 viennent :

- Soit préciser comment s'applique la règle graphique notamment pour toutes les règles relevant de la forme urbaine (Planche 2 du règlement graphique)
- Soit donner les règles relatives à des outils graphiques, comme la protection de la Trame verte et Bleue, du patrimoine bâti, etc.
- Soit se substituer au règlement écrit de la zone (Livre 2) : la règle est alors formulée exclusivement de manière graphique. Lorsque la règle est uniquement graphique, le règlement écrit l'indique au sein du règlement de zone (Livre 2) où il est bien précisé que dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 - les *constructions* doivent s'y conformer

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet la formulation de règles relatives :

- Aux *destinations* et aux *sous-destinations* des *constructions* ;
- Aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- Au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des *constructions*.

La section 5 du Livre 1 porte sur plusieurs articles du règlement et s'articule de manière différente en fonction des articles :

- L'article 3 relatif aux implantations et à la volumétrie des *constructions*, le Livre 1 précise l'application des règles inscrites au sein de chaque règlement de zone (Livre 2). Concernant les règles relatives aux *saillies* et autres débords sur le domaine public, le Livre 1 fixe les règles qui s'appliquent alors à l'ensemble des règlements de zone (Livre 2).
- L'article 5 fixe les règles applicables à l'ensemble des zones afin d'assurer la protection des *lisières forestières* et les *franges urbaines*.
- L'article 6 fixe les règles en matière de stationnement applicables à toutes les zones hors les zones UR, URX, 1AUR et 1AURX qui ont conservées les règles préalablement définies au sein des documents d'urbanisme préalablement en vigueur et qui avaient été fixées au regard du projet d'aménagement du secteur afin de ne pas obérer la réalisation de ces projets, les règles ont donc été conservées.
- Les articles 7 et 8 fixent pour toutes les zones les règles en matière de voirie, d'*accès* et de desserte par les réseaux. Les dispositions du Livre 1 peuvent être complétées par certains règlements de zone (Livre 2) afin de préciser leur application et l'adapter en fonction des enjeux urbains et paysagers des secteurs concernés.

En cas de contradiction apparente entre les dispositions communes du Livre 1 et les dispositions réglementaires de chaque zone, ce sont les dispositions du Livre 1 qui l'emportent sur les dispositions du Livre 2.

## 6. Modalités de consultation du PLU dans le cadre d'un projet

**Dans un premier temps**, il convient de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU de la Métropole Rouen Normandie.
**Dans un second temps**, les *constructions*, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce 3 du PLU, lorsque le secteur du projet est concerné par une OAP (périmètres des OAP délimités sur la planche 1 du règlement graphique).
**Dans un troisième temps**, il convient de consulter les annexes du PLU qui contiennent d'autres règles qui ont une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- Des servitudes d'utilité publique (plan de prévention des risques inondation, plan de prévention des risques technologiques, périmètres de protection autour des monuments historiques, sites classés, canalisations, etc.) ;
- Des annexes sanitaires (zonage des eaux pluviales, zonage d'assainissement des eaux usées, traitement des déchets, etc.) ;
- Des périmètres divers (plans d'exposition au bruit, classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les périmètres de ZAC, DPU, TA...) ;
- Des règlements locaux de publicité
- Des annexes informatives qui peuvent apporter des compléments d'information, des recommandations voire des prescriptions spécifiques sur les thèmes suivants : risque de cavités souterraines, défense extérieure contre

l'incendie, patrimoine archéologique, lutte contre les termites, périmètres de réciprocité autour des corps de ferme, etc.

Enfin, si nécessaire pour mieux comprendre une disposition, une explication est disponible dans le rapport de présentation (pièce 1), dans le Tome 4 Justification des choix.

Le mode d'emploi du PLU explique également de manière détaillée comment utiliser le règlement.

**SIGLES UTILISES**

- A : attique
- C : comble

**Table des schémas**


- Schéma n°1 : accès – p.14
- Schéma n°2 : acrotère – p.14
- Schéma n°3 : alignement – p.14
- Schéma n°4 : attique – p.15
- Schéma n°5 : claire-voie – p.15
- Schéma n°6 : le comble – P.16
- Schéma n°7 : dératellement – p.18
- Schéma n°8 : division en drapeau – p.19
- Schéma n°9 : entrée charretière – p.19
- Schéma n°10 : emprise au sol – p.19
- Schéma n°11 : faîtage – p.20
- Schéma n°12 : hauteur – p.21
- Schéma n°13 : houppier – p.21
- Schéma n°14 : limite séparative – p.22
- Schéma n°15 : place commandée – p. 23
- Schéma n°16 : rez-de-chaussée – p.24
- Schéma n°17 : ligne d'implantation obligatoire – p.29
- Schéma n°18 : ligne de recul minimal d'implantation – P.29
- Schéma n°19 : gabarit au-dessus de l'égout ou de l'acrotère – p.30
- Schéma n°20 : coefficient de biotope –p.35
- Schéma n°21 : alignement de fait – p.37
- Schéma n°22 : implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie – p.37
- Schémas n°23 et n°24 : Distance minimale et maximale par rapport à la l'alignement – p.37 et p.38
- Schéma n°25 : bande de constructibilité renforcée – p.39
- Schémas n°26 et n°27 : hauteur sur les limites séparatives – p.39
- Schéma n°25 : hauteur dans le cadre d'un terrain en pente – p.39

# SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

**Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.**

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, *constructions*, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLU.

### TRAVAUX D'EDIFICATION DE CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à DÉCLARATION PRÉALABLE pour l'ensemble du territoire de la Métropole Rouen Normandie, conformément à la délibération du Conseil Métropolitain en date du 13 février 2020.

### TRAVAUX DE RAVALEMENT

En application de l'article R.421-17-1 les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une *construction existante* située :

- Dans le périmètre d'un SPR ;
- Dans les abords des monuments historiques ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- Dans la commune ou sur une partie de la commune où le conseil municipal a délibéré afin de soumettre les ravalements à déclaration préalable.

### TRAVAUX AYANT POUR EFFET DE MODIFIER L'ASPECT EXTERIEUR D'UN BATIMENT

En application de l'article R421-17 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un *bâtiment* existant (modification du revêtement extérieur, des couleurs de la *façade*, etc.).

### TRAVAUX DE DEMOLITION

En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une *construction* située :

- Dans le périmètre d'un SPR ;
- Dans les abords des monuments historiques ;
- Dans le périmètre d'une opération de *restauration* immobilière ;
- Dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité au PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23,
- Dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir

### TRAVAUX DE RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Sauf si mention express au sein d'un règlement de zone spécifique*, la reconstruction à l'identique* d'un *bâtiment* détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée s'il s'agit d'en réduire la vulnérabilité et dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la *reconstruction* est réalisée sur le même *terrain*.
Les *constructions* détruites après abandon du bien ne peuvent bénéficier de cette autorisation au titre de la *reconstruction* après sinistre.

### DISPOSITIONS RELATIVES A UN PROJET SITUE SUR UN TERRAIN A CHEVAL SUR PLUSIEURS ZONES OU SECTEURS EN DEHORS DES ZONES A ET N :

Lorsqu'un *terrain* est à cheval sur plusieurs zones ou secteurs, en dehors des zones A et N, figurant sur la Planche 1 du règlement graphique, l'ensemble de la *construction*, de l'installation ou de l'aménagement est soumis aux règles de la zone ou du secteur où la plus grande partie de la *construction* est implantée.

### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une OAP, tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.
Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à des OAP sectorielles ou grands projets. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement dans ces cas précis.

Au sein du périmètre de l'OAP de secteur d'aménagement « sans attendre la gare », seules les orientations définies dans l'OAP encadrent les occupations et utilisations du sol.

**Concernant les OAP sectorielles ou grands projets**, le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLU et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

**Concernant l'OAP secteur d'aménagement,** le contrôle de la compatibilité des demandes d'autorisation d'urbanisme avec l'OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

## SECTION 2. LES DIFFERENTES ZONES DU PLU

Le territoire est couvert par quatre types de zones :

### ➢ Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les *constructions* à implanter.
Différentes zones urbaines sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou souhaitée :

- **Les zones urbaines mixtes à dominante habitat :**
  - Les zones de centralité : UAA, UAB, UAC
  - Les zones d'habitat individuel : UBA1, UBA2, UBB1, UBB2, UBH, UCO
  - Les zones d'habitat collectif : UD

- **Les zones urbaines d'équipements, paysagères et ferroviaires :** UE, UP, UZ

- **Les zones urbaines d'activités économiques :**
  - Les zones d'activités économiques mixtes : UXM
  - Les zones d'activités artisanales (et petites *industrie*s) : UXA
  - Les zones d'activités *industrie*lles (grandes *industrie*s) : UXI
  - Les grandes zones commerciales : UXC
  - Les zones d'activités tertiaires : UXT

- **Les zones urbaines de renouvellement urbain et de projets**
  - Les zones mixtes à dominante habitat : UR (n°) et URP (n°)
  - Les zones d'activités économiques : URX (n°)

### ➢ Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Elles correspondent aux secteurs destinés à être urbanisés ou ouverts à l'urbanisation. Lorsque les *voies* ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les *constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, et les *constructions* autorisées, la zone est alors classée « 1AU ».
Dans le cas contraire, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. La zone est alors classée « 2AU ».

Différentes zones à urbaniser « 1AU » sont créées sur le territoire de la Métropole, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine souhaitée :

- **Les zones 1AU mixtes à dominante habitat :**
  - Les zones de centralité : 1AUA
  - Les zones d'habitat individuel : 1AUB1, 1AUB2
  - Les zones d'habitat en secteur de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) existante à la date d'approbation du PLU : 1AUR (n°)

- **Les zones 1AU d'activités économiques :**
  - Les activités économiques mixtes : 1AUXM
  - Les activités *industrie*lles : 1AUXI
  - Les zones d'activités économiques en secteur de ZAC existante à la date d'approbation du PLU : 1AUXR (n°)

- **Les zones 1AU de loisirs :** 1AUL

Différentes zones à urbaniser « 2AU » sont créées sur le territoire de la Métropole, délimitées en fonction de leur vocation principale :

- **Les zones 2AU mixtes à dominante habitat : 2AU**

- **Les zones 2AU à vocation d'activités économiques : 2AUX**

Les zones U et 1AU mixtes à dominante habitat et les zones UR(n°), URX(n°) et URP(n°) ont une vocation générale, sauf exception : tous les travaux de *constructions* ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément « interdits » ou « autorisés sous conditions » par le règlement y sont autorisés.

Les autres zones U et 1AU à dominante économique, d'équipements, paysagère et ferroviaire ont une vocation spécialisée où tout ce qui n'est pas autorisé par le règlement y est de fait interdit. L'objectif est d'affirmer la vocation spécifique de la zone.

Les zones 2AU sont réglementées de la même manière car il s'agit de zone d'urbanisation future à long terme, leur vocation et donc la mixité fonctionnelle souhaitée, pourront être précisées lors d'une future évolution du PLU.

### ➢ Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent aux secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Deux grandes zones agricoles sont créées sur le territoire de la Métropole :

- La zone **A** correspond aux espaces au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, *logement* des exploitants).
- La zone Agricole d'exploitation des carrières : zone **AC**

Ces zones limitent strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage.

### ➢ Les zones naturelles ou forestières dites « zones N »

Elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une *exploitation forestière*, soit de leur caractère naturel.

Différentes zones naturelles sont créées sur le territoire de la Métropole, délimitées en fonction de leur vocation principale :

- **La zone Naturelle Aquatique et milieux humides** : NA
- **La zone Naturelle des milieux Ouverts** (type prairie) : NO
- **La zone Naturelle Boisée** : NB
- **La zone Naturelle de Loisirs** : NL
- **La zone Naturelle d'exploitation des Carrières** : NC
- **La zone Naturelle de *Restauration* des ressources naturelles** : NR

Les zones A et N ont une vocation spécifique et restreinte : tous les travaux de *constructions* ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément autorisés par le règlement, le cas échéant sous conditions, y sont interdits.

Ces zones peuvent comporter **des secteurs indicés,** qui sont délimités au sein de la PLANCHE 1 et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit.

Il s'agit des secteurs suivants :

- **« a »** : autorise les caravanes et résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au sein de *terrains* aménagés (aire d'accueil Gens du Voyage)
- **« b »** : autorise le commerce et les services en zone UE
- **« c »** : autorise les commerces et activités de service dans la limite d'une *surface de plancher* maximale de 1500 m² en zone UXM
- **« ca »** : spécifique aux milieux calcicoles situés en zone NO
- **« d »** : autorise le comblement des plans d'eau des anciennes carrières en zone NA.
- **« e »** : autorise les *constructions*, installations et aménagements nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- **« esr »** : autorise les *constructions*, installations et aménagement liés à la fonction d'enseignement supérieur et de recherche.
- **« i »** : interdit le comblement des plans d'eau des carrières en cours d'exploitation en NC
- **« ci »** : interdit la construction de commerces et activités de services
- **« ip »** : autorise les dépôts et le transit de sédiments issus du dragage de la Sein
- **«ir »** : autorise la création d'infrastructure routière (contournement Est/Liaison A28-A13)
- **« f »** : interdit les constructions d'artisanat et de commerces de détails, le *commerce de gros*, les *cinéma*s
- Les Secteurs de Tailles et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A et N :
  - **« sth »** : à vocation d'habitat
  - **« stl »** : à vocation de loisirs
  - **« stx »** : à vocation économique
  - **« stp »** : à vocation portuaire

# SECTION 3. LEXIQUE

## Accès

L'*accès* correspond au débouché ou à l'ouverture du *terrain* d'assiette de la construction sur la *voie* publique ou privée. Dans le cas d'une servitude de passage, l'*accès* est constitué par le débouché de la servitude sur la *voie*. Un *accès* desservant plus de deux *terrains* (bande de *terrain* ou servitude de passage) est assimilé à une *voie* et doit à ce titre en comporter les mêmes caractéristiques.

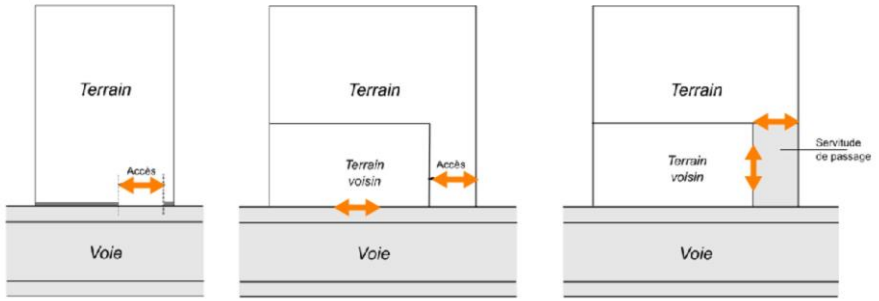



*Schéma illustratif n°1*

## Acrotère

L'*acrotère* est le prolongement vertical de la *façade* au niveau d'une toiture-terrasse. L'*acrotère* est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses ou des toits à faible pente pour permettre le relevé d'étanchéité et se situe le plus souvent au dernier niveau de la *construction*.

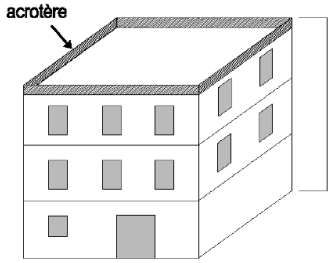



*Schéma illustratif n°2*

## Alignement

L'*alignement* correspond à la limite commune d'une parcelle privée et du domaine public ou d'une parcelle privée et d'une *voie* privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la *voie*, il s'agit de l'*alignement* actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la *voie*, il s'agit de l'*alignement* futur. Dans ce cas, l'élargissement est représenté sur le règlement graphique – planche 2.

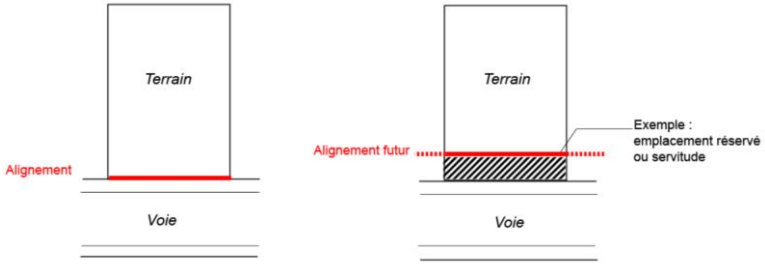



*Schéma opposable n°3*

## Alignement de fait

Voir définition à l'article 3.1 de la section 5 « Les autres dispositions du règlement écrit ».

## Agriculture urbaine

L'*agriculture urbaine* est vécue et pratiquée sur le territoire par des exploitants et des habitants dans leur vie quotidienne. Il s'agit d'une agriculture :

- Professionnelle ou non, à dimension économique, sociale, culturelle, de loisirs ;
- Qui peut être orientée, sous conditions, vers les circuits courts ou l'autoconsommation comme vers les circuits longs.

## Annexe

Une *annexe* est une *construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la *construction* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la *construction* principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux *constructions* afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la *construction* principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'*accès* direct depuis la *construction* principale (Exemples : réserves, celliers, abris vélo, abris de jardin, ateliers non professionnels, garage, piscine, local technique…).

## Arbre

**Arbre tige** : espèce d'arbre dont la *hauteur* atteint entre 5 et 10 mètres à l'âge adulte comme les houx, mûriers, magnolias, saules marsault et tortueux, pommiers.
**Arbre de haute tige** : espèce d'arbre dont la *hauteur* atteint entre 10 et plus de 20 mètres à l'âge adulte comme les érables champêtres, bouleaux, merisiers, poiriers communs, saules pleureurs, tilleuls, ifs, érable, sycomore, marronnier, hêtre, chêne, peuplier, frêne, platane, cèdre, sapin, etc.

Les arbustes ne sont pas considérés comme des arbres.

## Attique

L'*attique* correspond à l'étage supérieur d'un *bâtiment*, réalisé au-dessus de l'*acrotère*, et dont les murs extérieurs sont en retrait d'un mètre minimum par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs.
Le recul cumulé des façades opposées doit être de 4 mètres minimum sauf mention spécifique dans le cas d'une hauteur graphique définie à la section 4 – Article 3.5 du Livre 1.

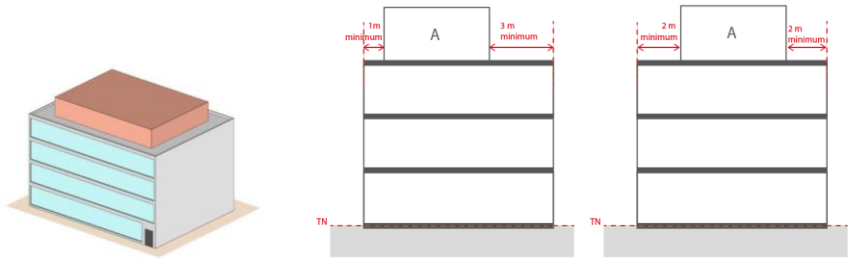



*Schéma illustratif n°4*

## Bande de constructibilité renforcée

La *bande de constructibilité renforcée* est une bande d'une largeur définie dans le règlement, en bordure des *voies* publiques et des *voies* privées ouvertes à la circulation publique.
La réalisation de *bâtiments* au-delà de la *bande de constructibilité renforcée* n'est pas exclue mais est limitée en encadrant fortement la *hauteur* maximale autorisée sur les *limites séparatives*.
La largeur de la *bande de constructibilité renforcée* est comptée à partir de l'*alignement* de la *voie* publique ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique, ou, le cas échéant, à compter de l'emplacement réservé pour élargissement de *voie* ou de la ligne de recul minimal d'implantation ou de la ligne d'implantation obligatoire.

## Bâtiment

Un *bâtiment* est une *construction* couverte et close.
Un *bâtiment* constitue un sous-ensemble de la notion de *construction*. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du *bâtiment* les *constructions* qui ne sont pas closes en raison :
- soit de l'absence totale ou partielle de *façades* closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

**Un *bâtiment* « *en bon état* »** est un *bâtiment* dont la démolition paraît évitable en raison de sa vétusté et de l'impossibilité technique ou économique de sa réfection. Pour l'application de l'article 3.3 (implantation des *bâtiments* les uns par rapport aux autres sur un même *terrain*), sont assimilés à des « *bâtiments* » les corps d'un même *bâtiment* se faisant face (par exemple les ailes d'un *bâtiment* en U).

## Bail réel solidaire (BRS)

Il s'agit d'un contrat par lequel un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) consent à un preneur, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des *constructions* existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des *logements*, sous des conditions de plafonds de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.
Ces *logements* sont destinés, pendant toute la durée du contrat (comprise entre 18 et 99 ans), à être occupés à titre de résidence principale.
Le BRS permet à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le *logement* qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis. Ce dispositif est principalement encadré par les dispositions des articles L. 255-1 à L. 255-19 et R. 255-1 à R. 255-9 du code de la construction et de l'habitation.

**Claire-voie**

La notion de *clôture* à *claire-voie* implique une proportion de vide et de plein, la *clôture* devra présenter au maximum 75% de plein (soit un minimum de 25% de vide). Cette composition entre le plein et le vide est répartie de façon souple sur l'ensemble de la *clôture*. Le *claire-voie* peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale, par endroit, sur tout le linéaire…

Exemple de proportion : des lames d'une largeur maximum de 15 cm devront être espacées de 5 cm minimum.

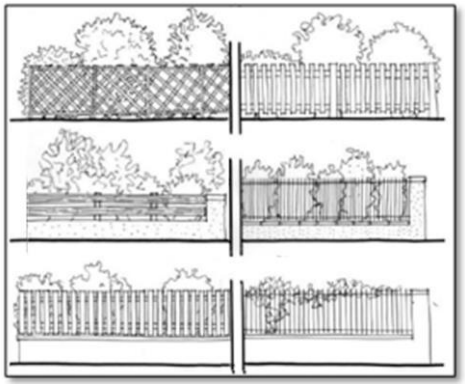


*Schéma illustratif n°5*

**Clôture**

Une *clôture* est un ouvrage (haies végétales, murs, murets, portails, portillons, grillages, palissades…) visant à clore un *terrain* soit :

- Sur les limites donnant sur les *voies* publiques ou privées, ou en recul de celles-ci ;
- Sur les limites donnant sur les *emprises publiques* ;
- Sur les *limites séparatives*.

Un mur de soutènement ne peut être considéré comme une *clôture*.

**Une *clôture* est dite « pleine »** lorsqu'elle est opaque et qu'elle ne dispose pas de perméabilité, notamment pour laisser la libre circulation des eaux de pluie et de la faune.

**Coefficient de biotope**

Le *coefficient de biotope* établit un ratio entre la surface favorable à la biodiversité et la surface d'une parcelle construite ou devant l'être. Il vient en complémentarité des *espaces verts* (de pleine terre), il permet la création **d'espaces végétalisés dits « *complémentaires* ».**

Ces espaces peuvent comprendre des espaces végétalisés de pleine terre, sur dalles, sur des toitures terrasses, à des niveaux intermédiaires ou au dernier étage d'une *construction* et également à des surfaces végétalisées verticale.

Le *coefficient de biotope* s'appuie sur un système de pondération des surfaces végétalisées, calculé en fonction de leurs intérêts écologiques et paysagers. Pour chaque type de surface végétalisée une pondération spécifique s'applique.

Voir l'article 5.1.2 de la section 4 : « Les dispositions du règlement graphique et des règles associées »

**Comble**

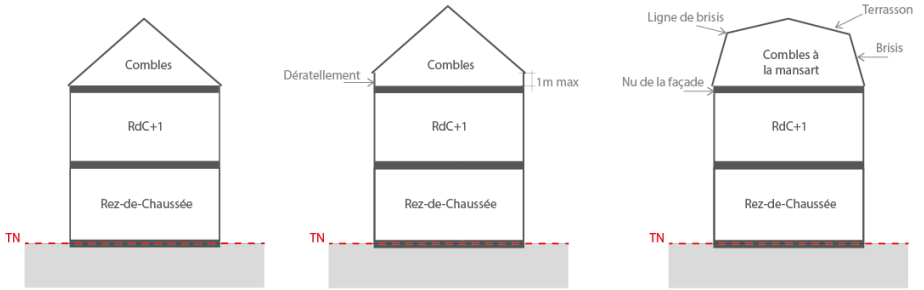
Le *comble* est le volume situé dans la charpente de la toiture du bâtiment entre l'égout et la toiture. La toiture du comble est le plan incliné par rapport à la façade du niveau inférieur et ne peut être en retrait de la façade.

Si le ***mur de dératellement*** est d'une hauteur supérieure à un mètre, alors il s'agit d'un étage et non d'un comble.

Le *comble* peut comporter des ouvertures à condition que la ou les ouvertures ne permettent pas d'émergence au-dessus du faîtage du *comble*.

**Cas particulier d'un comble à la Mansart**

Le comble à la Mansart est un comble dont chaque versant est formé de deux pans : le terrasson et le brisis, dont les deux pentes sont différentes. Le comble à la Mansart commence à l'intersection entre le nu de la façade et le plancher. Il peut comporter des ouvertures (baie/fenêtre) à conditions que la ou les ouvertures ne dépassent pas la ligne du brisis. Cette ouverture doit être pratiquée dans le brisis. Seule des ouvertures techniques sont autorisées au-delà de la ligne du brisis (trappes de désenfumage, accès techniques en toiture, édicules d'ascenseur…).




*Schémas opposables n°6*

**Construction**

Une *construction* est un édifice ou ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

**Construction de premier rang**

Une *construction de premier rang* est une *construction* principale implantée au plus près des *voies* et *emprises publiques* ou privées, généralement composée du *bâtiment* principal à usage d'habitat et de ses *annexes*.

**Construction de second rang**

Une *construction de second rang* est une *construction* implantée à l'arrière d'une *construction de premier rang* pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'*alignement* des *voies* et *emprises publiques* ou privées.

**Construction existante à la date d'approbation du PLU**

Est dénommée *construction existante* une *construction* déjà existante *à la date d'approbation du PLU* et qui a été régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme. La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de la *construction* doivent remplir leurs fonctions. Ainsi, une ruine ne peut pas être considérée comme une *construction existante*. Ces *constructions* bénéficient de règles spécifiques prévues au sein du règlement.

**Construction légère**

Une *construction légère* est définie comme une structure légère non attachée au sol par l'intermédiaire de fondations ou un *bâtiment* quelconque ouvert sur au moins un côté.

**Destination et sous-destination**

La fiche technique du Ministère sur la réforme des *destinations* des *constructions* est annexée au règlement écrit (Pièce n°4.1.2.4). Elle précise les définitions ci-dessous.

Les *destinations* et *sous-destinations* des *constructions* sont les suivantes :

- ***Exploitation agricole et forestière***

La *destination* de *construction* « *exploitation agricole et forestière* » comprend les deux *sous-destinations* suivantes : *exploitation agricole*, *exploitation forestière*.

- La *sous-destination* **« *exploitation agricole* »** recouvre les *constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette *sous-destination* recouvre notamment les *constructions* destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Lorsque la *sous-destination exploitation agricole* est autorisée en zone urbaine, elle est désignée sous le terme d' « a*griculture urbaine* ».
- La *sous-destination* **« *exploitation forestière* »** recouvre les *constructions* et les *entrepôt*s notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'*exploitation forestière*.

- ***Habitation***

La *destination* de *construction* « *habitation* » comprend les deux *sous-destinations* suivantes : *logement*, *hébergement*.

- La *sous-destination* **« *logement* »** recouvre les *constructions* destinées au *logement* principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des *hébergement*s couverts par la *sous-destination* « *hébergement* ». La *sous-destination* « *logement* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La *sous-destination* **« *hébergement* »** recouvre les *constructions* destinées à l'*hébergement* dans des résidences ou foyers avec services. Cette *sous-destination* recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- ***Commerces et activités de service***

La *destination* de *construction* « *commerces et activités de service* » comprend les sept *sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.*

- La *sous-destination* **« *artisanat et commerce de détail* »** recouvre les *constructions* destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La *sous-destination* **« *restauration* »** recouvre les *constructions* destinées à la *restauration* sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

- La *sous-destination* **« *commerce de gros* »** recouvre les *constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination **« *activités de service avec accueil d'une clientèle* »** recouvre les *constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La *sous-destination* **« *hôtels* »** recouvre les *constructions* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La *sous-destination* **« *autres hébergements touristiques* »** recouvre les *constructions* autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment des résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La *sous-destination* **« *cinéma* »** recouvre toute *construction* répondant à la définition légale d'établissement de spectacles *cinéma*tographiques accueillant une clientèle commerciale.

▪ ***Équipements d'intérêt collectif et services publics***

La *destination* de *construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »* comprend les sept *sous-destinations* suivantes : *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.*

- La *sous-destination* **« *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* »** recouvre les *constructions* destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette *sous-destination* comprend notamment les *constructions* de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les *constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La *sous-destination* **« *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* »** recouvre les *constructions* des équipements collectifs de nature technique ou *industrie*lle. Cette *sous-destination* comprend notamment les *constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les *constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les *constructions industrie*lles concourant à la production d'énergie.
- La *sous-destination* **« *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La *sous-destination* **« *salles d'art et de spectacles* »** recouvre les *constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La *sous-destination* **« *équipements sportifs* »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette *sous-destination* comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La *sous-destination* **« *lieux de culte* »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La *sous-destination* **« *autres équipements recevant du public* »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette *sous-destination* recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

▪ ***Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire***

La *destination* de *construction* ***« autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »*** comprend les cinq *sous-destinations* suivantes : *industrie*, *entrepôt*, *bureau*, *centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.*

- La *sous-destination* **« *industrie* »** recouvre les *constructions* destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les *constructions* destinées à l'activité *industrie*lle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les *constructions* destinées aux activités artisanales du secteur de la *construction* ou de l'*industrie*. Cette *sous-destination* recouvre notamment les activités de production, de *construction* ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La *sous-destination* **« *entrepôt* »** recouvre les *constructions* destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les

points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant des centres de données.

- La *sous-destination* **« *bureau* »** recouvre les *constructions* fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, et des administrations publiques et assimilées.
- La *sous-destination* **« *centre de congrès et d'exposition* »** recouvre les *constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La *sous-destination* **« *cuisine dédiée à la vente en ligne* »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place.

Pour l'ensemble des *destinations* et *sous-destinations* précitées, les *locaux accessoires* des *constructions* sont réputés avoir la même *destination* et *sous-destination* que le local principal.

**Dératellement**

Hauteur du mur avant le début de la pente de toit et le plancher fini

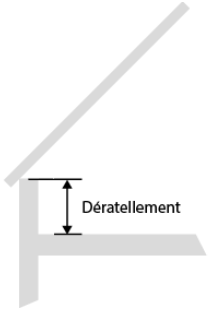



*Schéma illustratif n°7*

**Diversification de l'activité agricole**

La *diversification de l'activité agricole* désigne les *constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

**Division dite « en drapeau »**

*Terrain* situé en profondeur issu d'une *division* parcellaire. Ces *terrains* n'ont pas de limite sur *voie* ouverte à la circulation publique. Ils sont desservis par un *accès*. Les *constructions* issues de cette *division* sont dites « *construction* de second rang », telle que définie précédemment.

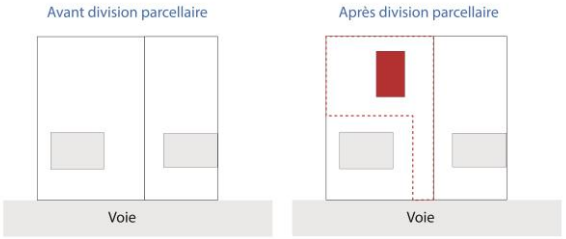



*Schéma illustratif n°8*

**Entrée charretière**

L'*entrée charretière* est un *accès* aménagé en permanence à même le trottoir ou en bordure de rue pour permettre l'*accès* et le stationnement d'un ou plusieurs véhicules au *terrain* adjacent à la rue. Cet aménagement est réalisé sur la parcelle privée.

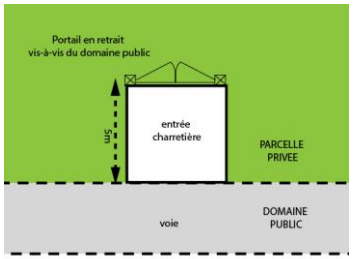



*Schéma illustratif n°9*

**Emprise au sol**

L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la *construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont également exclues les terrasses non couvertes, dans la mesure où leur *hauteur* n'excède pas 0,60 m par rapport au *terrain* naturel.

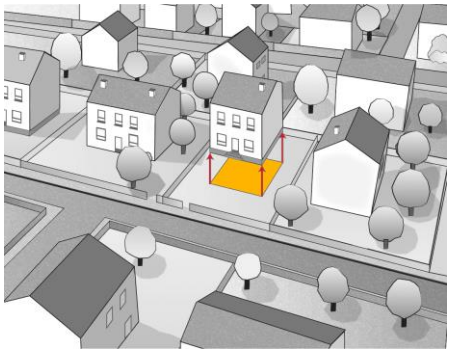


*Schéma illustratif n°10*

**Emprise publique**

L'*emprise publique* correspond à un espace d'usage public (public ou privé).
L'*emprise publique* correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de *voie* ni d'équipement public.
Les *emprises publiques* correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de *voie*, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

**Espace libre**

Partie de l'*unité foncière* libre de toute *construction* en surface, non constitutive d'*emprise au sol*. Il s'agit des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet à l'exception des espaces sous marquises, ornements, débords de toitures non soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Ils comprennent des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soit associé, des aires de stationnement, des *espaces verts*.

**Espace vert**

L'espace vert correspond à un espace non construit, de « pleine terre », répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa surface est perméable et est constituée de 70% minimum de pleine terre non recouverte pas des graviers, les 30% maximum restant peuvent être recouverts par des graviers ;
- Sa profondeur est de 2,30 m minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations de type *arbre tige ou de haute tige* notamment.

Ces *espaces verts* peuvent être comptabilisés au titre du *coefficient de biotope* dans les secteurs de biotopes concernés.
Les aires de stationnement et leurs *accès* sont exclus des *espaces verts* de pleine terre.

**Extension**

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci en termes d'emprise au sol et de hauteur (sauf en cas de surélévation). L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la *construction existante*.

**Extension mesurée**

L'*extension mesurée* est une *extension* d'une *surface de plancher* et d'une *emprise au sol* inférieures ou égales à 30% maximum de la *construction existante*.

**Façade**

Les *façades* d'une *construction* correspondent à l'ensemble des parois extérieures de la *construction* hors toiture. Elles intègrent les baies, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de saillie. Lorsqu'une *façade* comporte plusieurs plans, celui qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement est considéré comme la *façade principale*. La *façade* dite « avant » d'une *construction* est celle qui se trouve le plus proche de la *voie*. Une *façade* peut comporter une ou plusieurs ouvertures.
Les *façades latérales*, qui sont peu ou prou perpendiculaires aux *voies*, sont couramment appelées « pignons ».
Pour l'application des articles 4.1.5 (caractéristiques des *façades* composées de matériaux anciens), sont considérées comme « *anciens* » les matériaux tels que

colombage ou pan de bois, pierre de taille, brique, plâtre, moellons de calcaire ou de silex, béton à agrégats apparents… Il s'agit des *façades* des *constructions* ayant gardé l'essentiel de leurs matériaux anciens et dont la *restauration* selon des règles précises contribuera donc à améliorer le paysage urbain. Ces règles ne concernent donc pas des vestiges de *façades anciennes* qui pourraient subsister çà et là sur des *bâtiments* très remaniés et ayant définitivement perdu leur intérêt patrimonial.

**Faîtage**

Le *faîtage* correspond à la *hauteur* la plus importante des *constructions* à toitures inclinées.

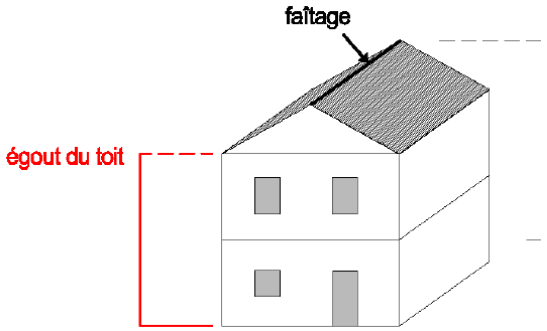



*Schéma illustratif n°11*

**Gabarit**

Le *gabarit* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la *construction*. L'article 3.5 du règlement de certaines zones définissent un *gabarit* dans lequel doit s'inscrire la *hauteur* autorisée au-dessus de l'égout de toiture ou de l'*acrotère* (couronnement).
Le *gabarit* est défini par un plan oblique incliné à 45° par rapport au plan horizontal de l'égout ou de l'*acrotère* et détermine un volume dans lequel le couronnement de la *construction* (toit, combles, *attique*, etc.) peut être réalisé.

**Hauteur**

La hauteur correspond à la différence entre le terrain naturel existant avant travaux et le point haut de la construction située à sa verticale. Cette hauteur est calculée en tout point de la construction (voir schéma graphique).
La **hauteur maximale** autorisée correspond à la différence entre le terrain naturel existant et le point le plus haut de la construction située à sa verticale.

Le **point le plus haut** de la construction correspond :

- Au faîtage de la construction dans le cadre d'une toiture en pente,
- Au sommet de l'attique
- Au sommet de l'acrotère dans le cadre d'une toiture-terrasse,
- À l'égout de toiture ou l'acrotère dans le cas d'une hauteur graphique (planche 2) définie à l'égout de toiture ou l'acrotère.

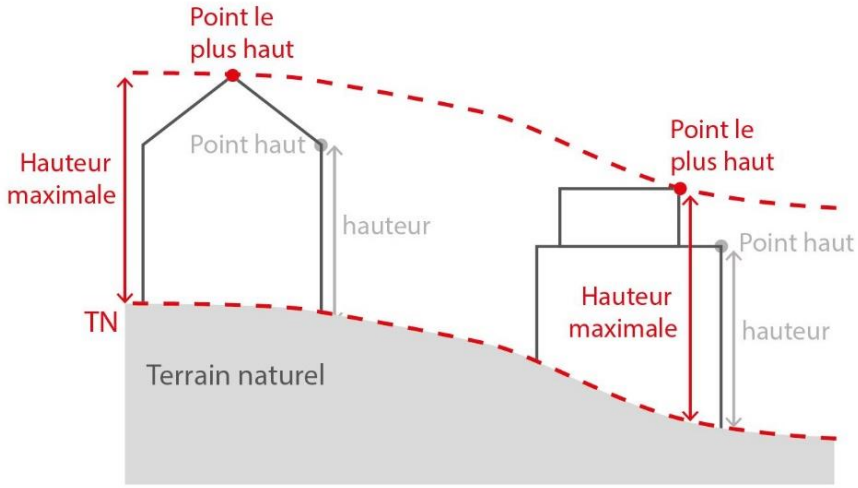



*Schéma illustratif n°12*

***Habitation* légère de loisirs**

Une *habitation légère de loisirs* est une *construction* à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de *logement*, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

**Houppier**

Un *houppier* désigne l'ensemble du branchage et du feuillage situé au sommet du tronc d'un arbre.

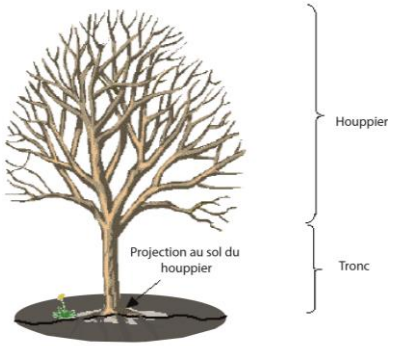



*Schéma illustratif n°13*

**Implantation dominante**

Voir définition à l'article 3.1 de la section 5 « les autres dispositions du règlement écrit.

**Limite séparative**

La *limite séparative* correspond à la limite entre le *terrain* d'assiette de la *construction*, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les *terrains* contigus. Il existe deux types de *limites séparatives* : les limites *latérales* et les limites *de fond de terrain*. En sont exclues les limites de l'*unité foncière* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*.

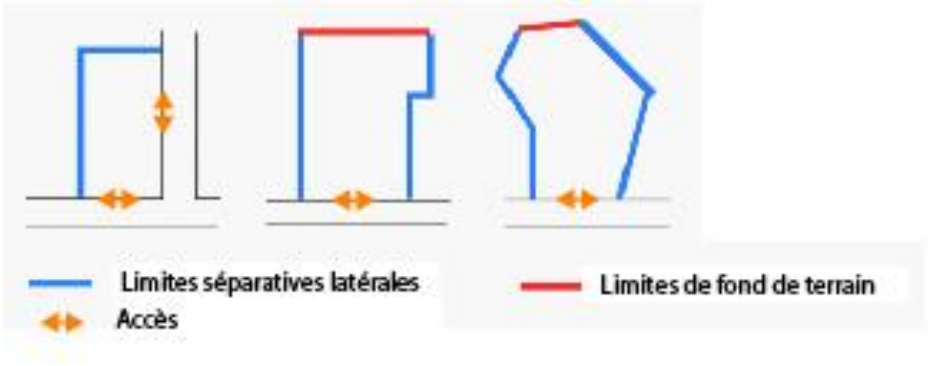



*Schéma opposable n°14*

**Limite séparative latérale**

La *limite séparative latérale* est une limite du *terrain* qui aboutit directement à la *voie*, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

**Limite séparative de fond de terrain**

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'*alignement* et les *limites séparatives latérales*. Un *terrain* d'angle n'a pas de *limite de fond de terrain* mais une ou des *limites séparatives latérales*.
Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet *accès* principal, à l'exception des *terrains* de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

**Lisière forestière**

Espace de transition entre les milieux boisés et les espaces urbanisés, agricoles ou naturels. Le règlement définit la largeur de cette lisière.

**Local accessoire**

Les *locaux accessoires* dépendent, ou font partie intégrante, d'une *construction* principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des *constructions* de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une *habitation* ou d'un *bureau*, atelier de réparation, *entrepôt* d'un commerce, remise, *logement* pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un *bâtiment industrie*l, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les *locaux accessoires* sont réputés avoir la même *destination* et *sous-destination* que le *bâtiment* principal auquel ils se rattachent.

***Logement* locatif social**

Sont considérés comme *logements locatifs sociaux* entrant dans le champ d'application de l'article 2.2 du règlement du PLU :

- Les *logement*s locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) et P.L.S. (Prêt Locatif Social) ;
- Les *logement*s locatifs conventionnés avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) : *logement*s conventionnés sociaux et très sociaux avec travaux, *logement*s conventionnés sociaux et très sociaux sans travaux dont la durée de conventionnement est supérieure ou égale à 9 ans.

Dans ces deux catégories précitées, les *logement*s sont donc soumis à des conditions de ressources des locataires et à un niveau de loyer réglementaire.

**_Logement_ en accession à coût maîtrisé**

Sont considérés comme les *logement*s destinés à être vendus à des ménages souhaitant acquérir leur résidence principale et dont les ressources sont au maximum équivalents aux plafonds de ressources du « Prêt à Taux Zéro » (PTZ) sans obligation toutefois pour les acheteurs de recourir à un PTZ. Les prix de vente ne doivent pas dépasser les prix plafonds du dispositif PSLA (Prêt Social Location-Accession) TVA incluse.

**Matériaux qualitatifs**

Sont considérés comme qualitatifs, les matériaux utilisés traditionnellement sur les ouvrages anciens, de type brique, pierre, moellon, métal, bois, silex, terre…

**Place commandée**

Une *place commandée* est une place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

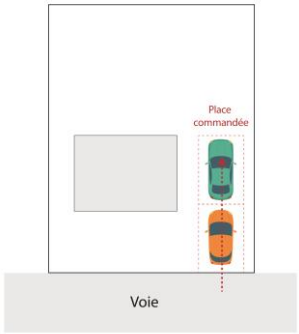



*Schéma illustratif n°15*

**Opération d'aménagement d'ensemble**

Une *opération d'aménagement d'ensemble* est une opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser un ou plusieurs projets sur un ou plusieurs *terrains* à bâtir ou une ou plusieurs *constructions* sur un périmètre et implantés selon les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant. Elle peut être réalisée en une ou plusieurs phases au regard des prescriptions de l'OAP. En l'absence d'OAP, le phasage n'est pas autorisé sauf si le règlement de la zone le permet (Livre 2).

**Périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares**

Les *périmètres du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares* sont des périmètres de 500 m définis autour des gares du Houlme, de Maromme, de Rouen, de Oissel, de Saint-Aubin-lès-Elbeuf et autour des arrêts des lignes de tramway (M) et des lignes de transport public guidé et/ou de transport collectif en site propre (T1, T2, T3 et T4). Ces périmètres sont précisés sur la Planche 2 du règlement graphique.

**Reconstruction à l'identique**

La *reconstruction à l'identique* est une obligation de *reconstruction* stricte de l'immeuble détruit.
Pour pouvoir bénéficier du droit de *reconstruction à l'identique* d'un *bâtiment* détruit par un sinistre ou démoli, l'ensemble des conditions suivantes doit être réuni :

- Le *bâtiment* doit être reconstruit dans un délai de moins de 10 ans à compter de sa destruction après sinistre ou démolition volontaire ;
- Il s'agit d'en réduire la vulnérabilité
- La *reconstruction* est réalisée sur le même *terrain*.
- Le *bâtiment* doit avoir été régulièrement édifié (tel est notamment le cas lorsque le *bâtiment* détruit ou démoli avait été autorisé par un permis de construire ou édifié avant l'entrée en vigueur de la loi susvisée du 15 juin 1943, à une date à laquelle le droit de construire n'était pas subordonné à l'obtention d'une autorisation expresse).

Les *constructions* détruites après abandon du bien ne peuvent bénéficier de cette autorisation au titre de la *reconstruction* après sinistre.

**Recul**

Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction. Dans le cadre d'une voirie courbe ce recul est calculé en tout point de la construction par rapport à l'alignement de voie ou de l'emprise publique.

**Résidence démontable constituant l'habitat permanent**

Une *résidence démontable constituant l'habitat permanent* de ses utilisateurs est une installation sans fondations disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics. Elle est destinée à l'*habitation* et

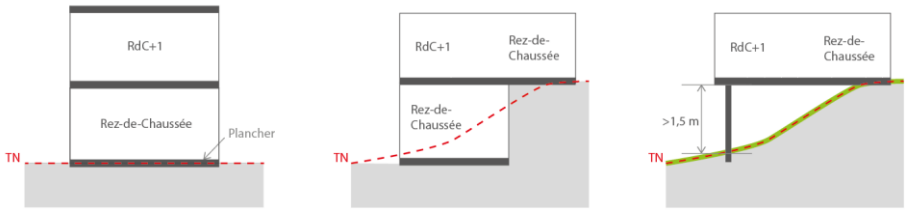
occupée à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Une telle résidence ainsi que ses équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

**Retrait**

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction sauf mention spécifique au sein du règlement de zone (LIVRE 2 du règlement écrit). En cas d'implantation sur la limite séparative, les modalités de calcul du retrait ne s'appliquent pas pour les loggias et les attiques.

**Rez-de-chaussée**

Le *Rez-de-Chaussée* est le niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher est la plus proche de la cote altimétrique du terrain naturel existant avant travaux.
Sur un terrain en pente, un même niveau peut être qualifié de rez-de-chaussée et d'étage en fonction de son positionnement dans la pente.
Les niveaux d'un bâtiment qui ne sont pas qualifiables de rez-de-chaussée sont soit des étages, soit des combles, soit des sous-sols.
En l'absence de plancher (terrain nu), toute construction située au-dessus de 1,5 m au-dessus du terrain naturel existant est considérée comme le premier niveau (R+1).




*Schémas opposables n°16*

**Showroom d'entreprise**

Le *showroom* est un local d'exposition destiné à mettre en avant les produits vendus par l'entreprise.

**Surface de plancher**

La *surface de plancher* de la *construction* est égale à la somme des *surfaces de plancher* de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des *surfaces de plancher* d'une *hauteur* sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des *surfaces de plancher* aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'*accès* et les aires de manœuvres ;
- Des *surfaces de plancher* des combles non aménageables pour l'*habitation* ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, *industrie*l ou commercial ;
- Des *surfaces de plancher* des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la *construction* et de l'*habitation*, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des *surfaces de plancher* des caves ou des celliers, *annexes* à des *logements*, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10% des *surfaces de plancher* affectées à l'*habitation* telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les *logements* sont desservis par des parties communes intérieures.

**Saillies de très faible ampleur**

Sont considérées comme des *saillies de très faible ampleur*, les ouvrages ci-dessous :

- Soubassements y compris piles : 15 cm maximum si trottoir d'une largeur égale ou supérieure à 1,40 m, le cas échéant : 5 cm maximum
- Colonnes, pilastres, ferrures de portes et fenêtres, jalousies, persiennes, contrevents, appuis de croisées, barres de support sur une *façade* à l'*alignement* : 10 cm maximum
- Modénatures, devantures de boutiques (y compris grilles, rideaux, et autres *clôtures*), grilles des fenêtres de rez-de-chaussée, garde-corps, tuyaux et gouttières : 16 cm maximum
- Isolation extérieure / habillage des *constructions* existantes : 16 cm maximum
- Isolation extérieure en cas de nécessité de *reconstruction* d'une modénature ou d'un relief existant : 20 cm maximum

- Débords de toit à une *hauteur* supérieure à 4,50 m : 70 cm maximum par rapport à la *façade* du dernier niveau
- Dispositifs publicitaires, enseignes, pré-enseignes non ancrées dans le domaine public :
    - Dispositif *en drapeau* : 80 cm maximum
    - Dispositif parallèle à la *façade* de l'immeuble : 16 cm maximum

**Terrain ou unité foncière**

Le *terrain* ou *unité foncière* est constitué par le *terrain* d'assiette du projet, c'est-à-dire par une *unité foncière* d'un seul tenant, composé d'une ou de plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant à une même personne ou à un même groupe de personnes déjà propriétaire ou détenant un titre (promesse de vente, autorisation d'occupation du domaine public…) l'habilitant à demander une autorisation d'urbanisme.
Il est délimité par les *emprises publiques* et *voies*, et les autres propriétés qui le cernent. Des *terrains* sont contigus lorsqu'ils présentent une *limite séparative*, ou une partie de *limite séparative*, qui leur est commune.

Lorsqu'un *terrain* a fait l'objet d'une *division* en volumes, avec imbrication verticale de volumes de propriété appartenant à des propriétaires distincts, les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent au *terrain* initial sans considération de sa *division* en volumes. Ainsi, les dispositions relatives à l'implantation des *bâtiments* par rapport aux *limites séparatives* sont applicables à l'égard des limites du *terrain* initial mais non entre volumes. En revanche, les dispositions relatives à l'implantation des *bâtiments* les uns par rapport aux autres sur un même *terrain* s'appliquent entre volumes physiquement détachés.

**Voie**

La *voie* (publique ou privée) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elle dessert plusieurs propriétés ou *terrains*.

**Voie en impasse**

Une *voie en impasse* est une *voie* qui ne comporte aucune issue à son extrémité permettant la circulation des véhicules motorisés.

**Voiries avec trafic important**

Ce sont les *voies* supports des flux traversant la Métropole de part en part depuis l'ensemble du territoire de la métropole et depuis ses territoires frontaliers. Axes majeurs de communication avec les différents pôles régionaux voire nationaux, ils supportent les flux les plus importants sur le réseau routier. Il s'agit par exemple des *voies* autoroutières, *voies* rapides/rocades, routes à grande circulation.

# SECTION 4. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET LES REGLES ASSOCIEES

Le présent chapitre définit les outils graphiques utilisés au sein du règlement graphique (Planches 1 et 2), leur objet et, lorsque l'outil graphique est complété par une disposition écrite du règlement, les dispositions réglementaires afférentes.
Les prescriptions graphiques du règlement viennent :

- Soit compléter le règlement écrit : la règle opposable juridiquement est alors constituée de la prescription écrite et de la prescription graphique qui s'y rapporte ;
- Soit se substituer au règlement écrit : la règle opposable juridiquement est alors formulée exclusivement de manière graphique. Lorsque la règle est uniquement graphique, le règlement écrit l'indique.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet la formulation de règles relatives :

- Aux *destinations* des *constructions*, usage des sols et natures d'activités (Chapitre 1) ;
- Aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (Chapitre 2).

## CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Non réglementé graphiquement

#### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions en zone agricole et naturelle

##### Le changement de *destination* des *bâtiments* agricoles (Planche 1)

Répertoire des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N (voir annexe du règlement écrit n° 4.1.2.6)

Le changement de *destination* des *bâtiments* agricoles identifiés au règlement graphique est autorisé si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération permet de conserver un patrimoine architectural de qualité si le *bâtiment* a été repéré en tant qu'élément du patrimoine bâti sur la planche du règlement graphique ;
- La *destination* nouvelle est de l'*habitation*, ou un équipement d'intérêt collectif et services publics, ou dans la limite de l'enveloppe actuelle du *bâtiment* : de l'*hébergement hôtelier et touristique* et/ou de l'artisanat et du commerces de détails et/ou de la *restauration* ;
- Les modifications apportées ne compromettent pas l'*exploitation agricole* ou la qualité paysagère du site et respectent les principales caractéristiques des *bâtiments*.

### ARTICLE 2 – Mixité sociale et fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser

#### 2.1 Outils graphiques favorisant la mixité fonctionnelle

##### Linéaires commerciaux (Planche 1)

Le long des linéaires commerciaux figurant au règlement graphique, en *façade* des rez-de-chaussée des *constructions* existantes, le changement de *destination* des locaux occupés par du *commerce et des activités de service* est interdit. Cependant, si ces locaux sont vacants depuis au moins 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, leur changement de *destination* est admis, excepté la *destination habitation*.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties communes des rez-de-chaussée de ces *constructions* nécessaires à leur fonctionnement, telles que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

## 2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale

### Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)

Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, les opérations suivantes :

- La réalisation construction d'un programme de logements,
- Le changement de destination vers la sous-destination « logement ».
- Toute opération conduisant à la création de plusieurs locaux à usage de logement dans un immeuble existant (division de logements), supérieures à un seuil défini dans le tableau ci-après, doivent respecter un pourcentage minimum de ce programme de logements à des catégories de logement précisées dans le tableau ci-après.

Ce tableau précise pour chaque SMS :

- Le seuil à partir duquel se déclenche l'application du SMS ;
- La ou les catégories de *logement*s exigée(s) et le pourcentage afférent, qui s'applique par rapport au nombre total de *logement*s créés.

Le nombre de *logement*s à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

| N° du secteur | Seuil de déclenchement | Clause à respecter |
|---|---|---|
| **SMS 1** | 5 *logement*s | 30% minimum de *logement locatif social* à produire |
| **SMS 1-1** | | 40% minimum de *logement locatif social* à produire |
| **SMS 1-2** | | 50% minimum de *logement locatif social* à produire |
| **SMS 1-3** | | 30% minimum de *logement locatif social* à produire et 10% de *logement* en *bail réel solidaire* |
| **SMS 2** | 10 *logement*s | 30% minimum de *logement locatif social* à produire |
| **SMS 3** | 4 *logement*s | 25% minimum de *logement locatif social* à produire |
| **SMS 4** | 4 *logement*s | 25% minimum de *logement en accession à coût maitrisé* |

*Exemple : pour une opération de 15 logements au sein d'un SMS 1 ou 2, 4 logements locatifs sociaux seront à produire (30% de 15 = 4,5)*

Ces dispositions s'appliquent lot par lot sauf mention contraire dans le règlement de la zone au sein du Livre 2 du règlement écrit.

Dans le cas d'un *terrain* également impacté par un emplacement réservé pour mixité sociale, il convient de se référer au paragraphe relatif aux « Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1) » ci-après.

### Secteurs de Taille minimale de *Logement* – STL (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)

Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, la réalisation d'un programme d'*habitation* ou de changement de *destination* vers la *destination habitation*, supérieur à un seuil défini dans le tableau ci-après, doit comporter une proportion de *logement*s présentant une taille minimale fixée dans le tableau ci-après. Une distinction est faite entre la *sous-destination* « *logement*s » et la *sous-destination* « *hébergement* » pour fixer cette proportion de taille minimale.

Ce tableau précise pour chaque STL :

- Le seuil à partir duquel se déclenche l'application du STL ;
- La proportion de *logement*s et la taille minimale exigée en fonction des *sous-destinations logement* et *hébergement.*

Les résidences sociales issues de la réglementation des logement-foyers au sens du code de la construction et de l'habitation sont exonérées des obligations du présent article.

Le nombre de *logement*s à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

*Exemples :*

- *Pour une opération de 15 logements pour un programme de « logements » :*
  - *10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (70% de 15 = 10,5).*
  - *3 logements minimum d'au moins 4 pièces principales (25% de 15 = 3,75)*

  *Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre.*
- *Pour une opération de 50 logements pour un programme d'« hébergement » : 10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (20% de 50 = 10). Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre.*

Ces dispositions s'appliquent lot par lot.

### Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1)

Ces *terrains*, délimités au sein de zones U ou AU, sont réservés en vue de la réalisation de programmes d'*habitation*, destinés à des catégories de *logement*s qui figurent au sein de la liste des emplacements réservés (Annexe du règlement graphique pièce n°4-2-4-1).
Toutefois, le rez-de-chaussée des *constructions* n'est pas assujetti à la règle de l'emplacement réservé, dès lors qu'il n'est pas destiné à l'*habitation*.

Dans le cas d'un *terrain* impacté totalement par un emplacement réservé pour mixité sociale et situé au sein d'un secteur de mixité sociale (SMS), seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au *terrain* concerné.

Dans le cas d'un *terrain* impacté en partie par un emplacement réservé pour mixité sociale et situé dans un secteur de mixité sociale (SMS), les dispositions du SMS s'appliquent uniquement sur la partie restante du *terrain* non concernée par un emplacement réservé.
*Exemple : Un terrain est impacté en partie par un emplacement réservé (ER) pour mixité sociale avec une programmation de 100% de Logement Locatif Social (LLS) et est situé dans un secteur de SMS de 25% de LLS : le projet devra réaliser 100% de LLS sur la partie du terrain concerné par l'ER et devra respecter la clause du SMS, ici de 25% de LLS sur l'autre partie du terrain. Pour un projet de 300 logements, 100 logements sont construits sur la partie concernée par l'ER, ces 100 logements seront en locatif social et sur la partie du terrain non concerné par l'ER, 50 logements seront réalisés LLS sur les 200 logements restants du programme.*

| N° du secteur | Seuil de déclenchement | Pourcentage et taille minimale de *logement* à produire |
|---|---|---|
| STL 1 | 4 *logements* | **Programme *sous-destination logement***<br>- 70 % minimum de *logement*s d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum)<br>- 25 % minimum de *logement*s d'au moins 4 pièces principales (1 séjour / 3 chambres minimum)<br>**Programme *sous-destination hébergement***<br>20 % minimum de *logement*s d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum) |

## Autres outils graphiques réglementant la destination des constructions et l'usage des sols

### Emplacements réservés (Planche 1)

Ces *terrains*, délimités au règlement graphique, sont réservés pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.) et pour des opérations de *logement* répondant à des objectifs de mixité sociale.
Leur liste est établie en annexe du règlement graphique - pièce n°4-2-4-1.

### Principes de liaison viaire (Planche 1)

Dans le cas d'un terrain concerné par un principe de liaison viaire identifié au règlement graphique, les constructions, installations, aménagements sont autorisées dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la conservation, la modification ou la création de ladite liaison. Ces indications sont prises en compte dans la conception du projet. Une adaptation du tracé peut être admis si le principe de liaison viaire est préservé.

### Périmètres en attente de projet (Planche 1)

Au sein des périmètres d'attente de projet identifiés au règlement graphique, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les *constructions* et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de ce périmètre.

A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des *constructions*, installations et aménagements existants ;
- L'*extension mesurée* des *constructions* existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'*emprise au sol* avant *extension* de la *construction* ne peut être inférieure à 40 m² ;
  - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'*extension* réalisée ;
  - L'*emprise au sol* de l'*extension* ne peut dépasser 30% de l'*emprise au sol* de la *construction* principale existante dans la limite de 50 m².
- La *construction* ou l'*extension* d'*annexes* non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'*annexe* doit être située à proximité de la *construction* d'*habitation* existante sur l'*unité foncière* ;
  - L'intégration au bâti environnant doit être respectée ;
  - L'*emprise au sol* ne doit pas excéder 20 m², *extensions* comprises.
- Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Le changement de *destination* des *constructions* existantes dans la limite des *destinations* autorisées aux articles 1.1 et 1.2 de la zone concernée par le projet.

# CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions (Planche 2)

### 3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### Ligne d'implantation obligatoire

L'annexe graphique 4.2.4.8 précise ces dispositions à l'échelle graphique 1/500

Sur les *terrains* faisant l'objet d'une ligne d'implantation figurant au règlement graphique – Planche 2 – la *façade principale* des *constructions* est implantée sur cette ligne.

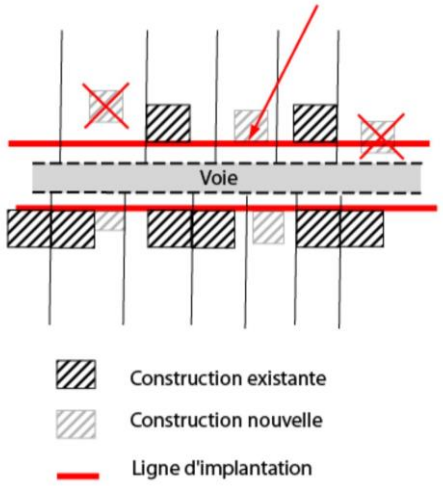



*Schéma opposable n°17*

### Ligne de recul minimal d'implantation

L'annexe graphique 4.2.4.8 précise ces dispositions à l'échelle graphique 1/500

La ligne de recul minimal d'implantation est définie perpendiculairement par rapport aux limites d'emprise de la *voie*. Sur les *terrains* faisant l'objet d'une ligne de recul minimal d'implantation, les *constructions* ne peuvent pas s'implanter entre les limites d'emprise de la *voie* et cette ligne. Elles doivent observer un recul minimal en bordure de certaines *voies*, dont la distance figure au règlement graphique – Planche 2. Entre la ligne de recul minimal d'implantation et les limites d'emprise de la voie, toute *construction*, à l'exception des *clôtures*, est interdite. Cette emprise résiduelle est paysagée et constituée d'*espace vert*.

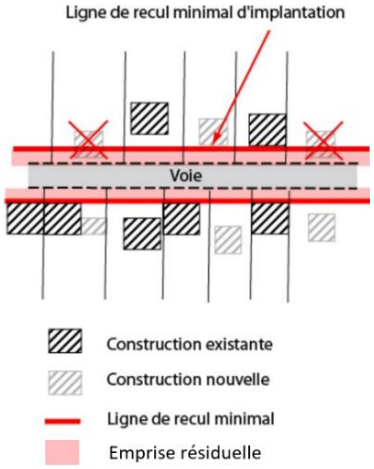



*Schéma opposable n°18*

### Secteur Loi Barnier

**Les conditions de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (entrées de ville) – Secteurs dérogatoires à la Loi Barnier**

Les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur *à la date d'approbation du PLU*, relatif au recul des *constructions* et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas au sein des secteurs dérogatoires à la Loi Barnier figurant au sein du règlement graphique – Planche 2. Les règles y afférentes sont précisées au sein de l'annexe réglementaire 4.1.2.5. Ces dispositions réglementaires complètent le règlement de zone (Livre 2), voire si substituent le cas échéant. En cas de différence c'est la règle d'implantation figurant au sein de l'annexe réglementaire 4.1.2.5 qui prévaut.

Sont également dispensés de cette interdiction les *constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les *bâtiments* d'*exploitation agricole* et les réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de *destination*, à la réfection ou à l'*extension* de *constructions* existantes.

## 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé graphiquement

## 3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé graphiquement

## 3.4 Emprise au sol

Non réglementé graphiquement

## 3.5 Hauteurs et volumétrie des constructions

La *hauteur* est fixée soit par le règlement écrit de chaque zone, soit par le règlement graphique. Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 – c'est la règle graphique qui prévaut.

Lorsque la *hauteur* est identifiée au règlement graphique, elle s'applique :

- À l'îlot ;
- Ou en linéaire sur *voie* (épannelage) ; dans ce cas, la *hauteur* s'applique à la *construction* sur rue.

Les deux indications peuvent se cumuler.

### Hauteur maximale et nombre de niveaux

Cette règle graphique est représentée à l'îlot. La *hauteur maximale* des *constructions* ne doit pas dépasser la *hauteur* figurant en mètres ni le nombre de niveaux indiqués, ces deux indications doivent être respectées de manière cumulative.

### Hauteur maximale

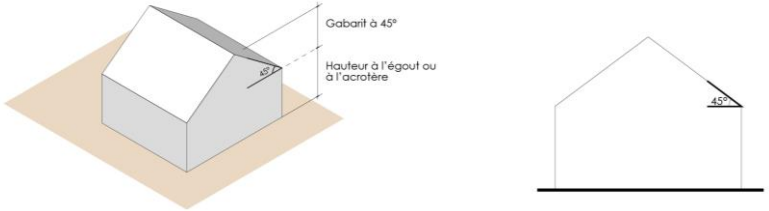
Cette règle graphique est représentée à l'îlot. La *hauteur maximale* des *constructions* ne doit pas dépasser la *hauteur* exprimée en mètres.

### Hauteur définie à l'égout ou à l'acrotère

Cette règle graphique est représentée à l'îlot et/ou en linéaire sur *voie*. Au sein de ces secteurs les *constructions* ne doivent pas dépasser la *hauteur* à l'*égout* ou l'*acrotère* exprimée en mètre et indiquée au règlement graphique et s'inscrire dans un *gabarit* ainsi défini :
Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'*acrotère*, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

- Soit une toiture à deux ou quatre versants comportant un ou deux niveaux de comble ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les toitures environnantes ; en outre, des lucarnes peuvent déborder de l'oblique au premier niveau de comble ;
- Soit un étage en *attique* (étage en retiré) : il s'agit alors d'un étage réalisé au-dessus de l'*acrotère*, dont les murs extérieurs sont en retrait minimum de 2 m par rapport aux murs de *façade* des niveaux inférieurs.

Lorsqu'un étage en *attique* (étage en retiré) est réalisé dans la *bande de constructibilité renforcée*, pour les *façades latérales* implantées en *limite séparative*, l'absence de retrait est admise.




*Schémas illustratifs n°19*

Disposition alternative pour les *bâtiments* d'angle
Lorsque, à l'angle de deux *voies* publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les dispositions ci-dessus définissent une *hauteur* différente en bordure de chacune des *voies*, la *hauteur* la plus élevée s'applique en retour d'angle dans la largeur de la *bande de constructibilité renforcée*. Toutefois, si cette disposition devait créer une rupture volumétrique disgracieuse (notamment apparition d'une importante *façade* latérale aveugle), une transition volumétrique doit être assurée.

### Hauteur minimale et maximale à l'égout ou à l'acrotère

Cette règle graphique est représentée en linéaire sur rue.
Au sein de ces secteurs, la *hauteur* du *bâtiment* prise à l'*égout* ou à l'*acrotère* ne peut être inférieure à (y) mètres, ni être supérieure à (x) mètres. Aucune *hauteur* minimale n'est applicable au-delà de la *bande de constructibilité renforcée*. Des retraits ou des *saillies* sont admis pour les niveaux supérieurs s'ils n'induisent pas de rupture visuelle de la continuité bâtie.
Les *constructions* doivent s'inscrire dans un *gabarit* ainsi défini :
Une oblique ascendante à 45° (par rapport à l'horizontale), prenant appui sur l'égout de toiture ou l'*acrotère*, détermine un volume dans lequel peut être réalisé :

- Soit une toiture à deux ou quatre versants comportant un ou deux niveaux de comble ; une pente supérieure à 45° est admise afin d'assurer une meilleure intégration parmi les toitures environnantes ; en outre, des lucarnes peuvent déborder de l'oblique au premier niveau de comble ;
- Soit un étage en *attique* (étage en retiré) : il s'agit alors d'un étage réalisé au-dessus de l'*acrotère*, dont les murs extérieurs sont en retrait minimum de 2 m par rapport aux murs de *façade* des niveaux inférieurs.

Lorsqu'un étage en *attique* (étage en retiré) est réalisé dans la *bande de constructibilité renforcée*, pour les *façades latérales* implantées en *limite séparative*, l'absence de retrait est admise.

### Hauteur au bâti environnant

Cette règle graphique est représentée à l'îlot. Au sein de ces secteurs, la *hauteur* d'un *bâtiment*, ainsi que la forme et le traitement des volumes de toiture, doivent tenir compte des caractères du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti existant.
Il convient donc de raisonner au-delà du seul *terrain* d'assiette du *bâtiment* et de réfléchir à la qualité de l'insertion du *bâtiment* nouveau ou du *bâtiment* modifié dans son contexte bâti.

Le « volet paysager » de la demande de permis de construire ou du permis d'aménager, et notamment les documents graphiques et photographiques qu'il doit contenir, est donc appelé à jouer un rôle majeur, afin d'apprécier la conformité du projet au règlement du PLU.
Il s'agit de comprendre les « principes » du tissu bâti environnant (rythme induit par le parcellaire, modalités d'implantation par rapport aux *voies* et aux autres *bâtiments*, caractéristiques et articulation des volumes, forme des baies, teintes dominantes…) et s'en inspirer afin que le *bâtiment* nouveau ou modifié soit un élément de continuité et non de rupture disgracieuse dans le paysage bâti.
Cette approche « sensible » du tissu urbain est préférée à une approche « métrique », inadaptée à la diversité des cas à résoudre.
La méthode d'analyse des caractères dominants du bâti environnant consiste notamment :

- à ne prendre en considération que les *bâtiments* qui sont en covisibilité du *bâtiment* à réaliser ou à modifier ;
- à accorder une importance décroissante aux *bâtiments* en fonction de leur éloignement du *bâtiment* à réaliser ou à modifier ;
- à ne prendre comme référents que les *bâtiments en bon état* et non ceux dont la démolition paraît inévitable en raison de leur vétusté et de l'impossibilité technique ou économique de leur réfection ;
- à ne pas prendre comme référents les *bâtiments* morphologiquement atypiques (par exemple un *bâtiment* plus haut que tous les autres), sauf s'ils apparaissent comme structurants dans le paysage (par exemple un *bâtiment* d'angle) ;
- à ne pas prendre comme référents les *bâtiments*, même *en bon état*, qui paraissent voués à disparaître à terme compte tenu de la vocation urbaine du secteur (par exemple un *entrepôt* dans un secteur urbain dense).

## Article 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1 Outils graphiques de protection du patrimoine bâti (Planche 1)

**Des fiches descriptives et prescriptives** sont annexées au présent règlement (annexe du règlement – pièce n°4.1.2.1). Chaque élément protégé est repéré sur un plan détaillé en annexe du règlement graphique (Annexe 4.2.4.3)

Les dispositions réglementaires ci-dessous ne s'appliquent pas lorsque l'élément repéré dispose d'une fiche prescriptive. Les prescriptions figurant sur ces fiches se substituent aux règles inscrites ci-dessous.

#### Ensembles bâtis homogènes

La cohérence et l'harmonie de ces ensembles bâtis sont préservées, tant en ce qui concerne la volumétrie, la *hauteur* que les modes d'implantations des *constructions*.
Les *constructions*, *extensions* et *annexes* doivent s'intégrer par leurs volumes, leurs traitements et leur implantation dans une composition architecturale harmonieuse.

La démolition totale est interdite, sauf si l'une des conditions suivantes est respectée :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- La démolition est possible quand la réhabilitation s'avère impossible techniquement et économiquement.

En cas de démolition, la *reconstruction* devra se conformer à la morphologie dominante des *constructions* qui composent l'ensemble en question, de manière à répondre à l'objectif de cohérence d'ensemble.
Tout acte de nature à porter atteinte aux caractéristiques de l'élément bâti est interdit.
Toute nouvelle *construction* est interdite au sein du parc attenant à la maison, si celui-ci est identifié comme participant à la valeur patrimoniale de l'ensemble.
Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'ensemble bâti protégé.

#### Eléments bâtis bénéficiant d'une protection forte

Pour tous les *bâtiments* figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « protection forte », la démolition, même partielle, est interdite sauf si l'une des conditions suivantes est respectée :

- La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la *construction*,
- La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
- La démolition est possible quand la réhabilitation s'avère impossible

techniquement et économiquement.

Tout acte de nature à porter atteinte aux caractéristiques de l'élément bâti est interdit.
Les travaux d'entretien sont autorisés sous réserve de ne pas perturber ou altérer les caractéristiques de ces éléments bâtis.
Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'élément bâti protégé.

#### Eléments bâtis bénéficiant d'une protection moyenne (Planche 1)

Pour tous les *bâtiments* figurant au règlement graphique, repérés par le symbole « protection moyenne », les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Tous les travaux effectués sur un élément repéré au document graphique doivent être conçus et mis en œuvre de façon à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant son intérêt patrimonial.
- L'évolution du bâti est autorisée dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques de l'élément protégé, ou permet d'assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux, et permet la mise en valeur, la requalification ou la *restauration* de l'édifice.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément constitutif de la *façade* participant à son intérêt patrimonial et qui ne sont pas soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une autorisation de travaux.
- Le *bâtiment* identifié peut faire l'objet de travaux visant à démolir une partie de la *construction* dès lors que la partie démolie ne revêt pas de caractère patrimonial en tant que tel, que cette démolition ne porte pas atteinte à l'intégrité du patrimoine protégé et qu'elle participe à sa mise en valeur.
- La démolition totale est interdite sauf si l'une des conditions suivantes est respectée :
    - La démolition est le moyen unique de mettre fin à l'état de ruine de la construction,
    - La démolition est la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre),
    - La démolition est possible quand la réhabilitation s'avère impossible techniquement et économiquement.

Une attention particulière sera portée sur :

- Le respect de l'orientation, l'organisation et la volumétrie des éléments identifiés,
- Le maintien de la composition des *façades* et des ouvertures (rythme, ordonnancement pour les travées et niveaux …),
- La préservation ou la *restauration* des éléments de détails et de composition en *façade* et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angles, …).

Toute isolation thermique par l'extérieur est interdite si elle ne permet pas de préserver les caractéristiques de l'élément bâti protégé.

#### Murs, murets et portails attenants

Ces éléments repérés au règlement graphique devront être pris en compte dans le projet.
Ils pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée (exemple : pour la création d'*accès* à la parcelle en cas de *construction*).
Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés (exemple : affaissement du mur…).

## Article 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Planche 1)

### 5.1 Traitement des espaces libres

#### 5.1.1 Outils graphiques de protection du patrimoine naturel

Conformément au 5° de l'article Article R151-43 les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable s'ils ne sont pas réglementairement soumis à un permis de construire.

#### Les arbres remarquables ou isolés

Les arbres remarquables ou isolés identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique et patrimonial.

Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes.

Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement. Les *constructions*, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du *houppier*.

### Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres identifiés ou matérialisés au règlement graphique sont conservés.
Tout arrachage du linéaire identifié ou d'une portion du linéaire est interdit, sauf exception dûment justifiée pour les seuls motifs suivants :

- Raison phytosanitaire ou de sécurité publique ;
- Création d'un *accès* à une *unité foncière*, respectant les dimensions édictées au présent règlement ;
- Nécessité technique avérée liée à la présence de réseaux sou*terrains* dans l'axe de l'alignement ;
- Aménagements liés aux transports en commun ou modes actifs ;
- Dépollution des sols.

Dans le cas où un des arbres doit être abattu, il doit être remplacé par un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique, en priorité dans le même alignement.

### Les haies

Les haies identifiées au règlement graphique sont protégées.
Tout arrachage d'une haie ou d'une portion du linéaire de haie est interdit sauf exception dûment justifiée pour les seuls motifs suivants :

- Raison phytosanitaire ou de sécurité publique ;
- Création d'un *accès* à une *unité foncière*, respectant les dimensions édictées au présent règlement.

### Les vergers

Les vergers identifiés au règlement graphique sont protégés pour leur intérêt paysager, écologique, historique et culturel.
Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément composant le verger sont interdits sauf si :

- Le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Les vergers sont liés à une *exploitation agricole* afin de permettre la culture des arbres fruitiers.

### Les parcs /cœurs d'îlots/ coulées vertes

Les espaces de nature au sein des espaces bâtis et repérés au règlement graphique, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale, en préservant les caractéristiques écologiques des sites.
Au moins 90% de la superficie non bâtie du parc/cœur d'îlot/coulée verte protégée doit être maintenue en *espace vert* de pleine terre, plantés ou non. Tout abattage d'un arbre existant est interdit, sauf si son état phytosanitaire le justifie et/ou pour des motifs de sécurité des biens et personnes. Dans ces 90% seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, kiosque…).

### Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit. Seules les coupes qui entrent dans la gestion des boisements sont autorisées.

### Les espaces paysagers à préserver

Les espaces paysagers identifiés au règlement graphique sont préservés.
Au moins 70% de la superficie des espaces paysagers à préserver existante à la date d'approbation du PLU doit être maintenue en *espaces verts* de pleine terre, plantés ou non.
Tout abattage d'arbres au sein de ces espaces doit être justifié et compensé par la plantation d'un arbre susceptible de participer à la valorisation paysagère et écologique du site.

### Les jardins familiaux et partagés

Les jardins identifiés au règlement graphique sont préservés.
Les abris de jardin d'une *emprise au sol* inférieure ou égale à 5 m² y sont autorisés dans la limite d'un abri par parcelle cultivée.

Sont également autorisées les *constructions* d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins dans la limite de 50 m² de surface plancher.
Les jardins doivent être maintenus en pleine terre pour au moins 80% de leur surface existante à la date d'approbation du PLU.

### Les mares

Les mares identifiées au règlement graphique sont préservées.
Tous travaux ayant pour effet de modifier une mare identifiée doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
Toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à l'intégrité des mares sont interdites.
Le comblement ou remblaiement total ou partiel des mares est interdit.
Un espace tampon inconstructible de 5 m par rapport au sommet de la berge de la mare doit être respecté.
Les travaux d'aménagements ayant pour but la *restauration* ou l'amélioration de la fonctionnalité écologique de la mare, ainsi que les travaux liés à la défense incendie ou à la lutte contre les inondations sont autorisés.

### Les cours d'eau

Les *constructions* doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport au sommet de la berge des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

### Les corridors écologiques à restaurer

Au sein des corridors écologiques à restaurer identifiés au règlement graphique, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles sont interdites.
Sont autorisées pour la *sous-destination exploitation agricole* :

- La réfection et la modernisation des *bâtiments* d'*exploitation agricole* existants *à la date d'approbation du PLU* et dans la limite de leur enveloppe ;
- Les *extensions*, les aménagements et les adaptations des *bâtiments* d'*exploitation agricole* existants *à la date d'approbation du PLU* ;
- Un abri pour animaux (lié ou non à l'*exploitation agricole*) par *terrain* si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - L'abri est sans fondation, ni dalle de béton et démontable,
    - Cet abri est dédié à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
    - L'emprise *au sol* de la *construction* ne peut excéder 30 m² et sa surface est limitée au strict besoin des animaux sur site ;
    - La *hauteur* maximale de l'abri est limitée au strict besoin des animaux présents sur site sans pouvoir excéder 3,5 m.

## 5.1.2 *Secteurs de biotope* : espaces verts dits « complémentaires »

Au sein de ces secteurs, le coefficient d'espaces verts complémentaires ne s'applique pas :
- aux *terrains* d'une surface inférieure à 200 m² ;
- aux *constructions* à vocation de *logements* ayant une *surface de plancher* inférieure ou égale à 150 m² ;
- aux annexes d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher inférieure à 20 m².

Tout projet de *construction* nouvelle situé dans un secteur de biotope doit comprendre une proportion minimale de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

Dans les secteurs de biotope identifiés au règlement graphique, la part de végétalisation doit représenter au moins 25% de la surface de *terrain*, dont 10 % minimum en *espaces verts* (pleine terre). Le solde doit être traité en espaces végétalisés complémentaires.

Au sein de ces secteurs, le coefficient de pleine terre ne s'applique pas :

- Aux *constructions* situées à l'angle de deux *voies* situées sur des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU et d'une surface inférieure à 300 m² ;
- Aux commerces et activités de service situées sur des *terrains* existants à la date d'approbation du PLU d'une surface inférieure à 300 m² ;
- Aux opérations présentant des contraintes particulières liées au traitement de la pollution (sur justificatifs).

Les catégories d'aménagements suivantes sont comptabilisées comme *espaces verts* complémentaires. Toutefois, en fonction du type de substrat utilisé, la surface minimale à réaliser est pondérée comme suit :

| Type de surface végétalisée | Pondération |
|---|---|
| Surface végétalisée de pleine terre | **1** |
| Surface végétalisée sur dalle situé au RDC ou au R+1 avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 60 cm | **0,6** |
| Toiture et terrasse végétalisées à partir de R+2 (hors balcon) avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 25 cm | **0,4** |
| Toiture et terrasse végétalisées à partir de R+2 (hors balcon) avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 60 cm | **0,6** |
| Toiture et terrasse végétalisées accessible et partagée entre utilisateurs, usagers, habitants (hors balcon) avec une épaisseur de terre égale ou supérieure à 25 cm | **0,6** |
| Toiture et terrasse végétalisées accessible et partagée entre utilisateurs, usagers, habitants (hors balcon) avec une épaisseur de terre supérieure à 60 cm | **0,8** |
| Surface végétalisée verticale | **0,4** |

***Exemple pour un terrain de 1000 m² :*** le porteur du projet devra réaliser 150 m² d'*espaces verts complémentaires* correspondant aux 15% de la superficie du *terrain* (15% x 1000 = 150).
Si le porteur du projet choisit de réaliser une surface végétalisée verticale de 40 m², celle-ci sera affectée d'un coefficient de 0,4. Ainsi, pour 40 m² de surfaces végétalisées verticales, seuls 16 m² (40 x 0,4 = 16) pourront être comptabilisés en *espaces verts complémentaires*, sur les 150 m² à atteindre.

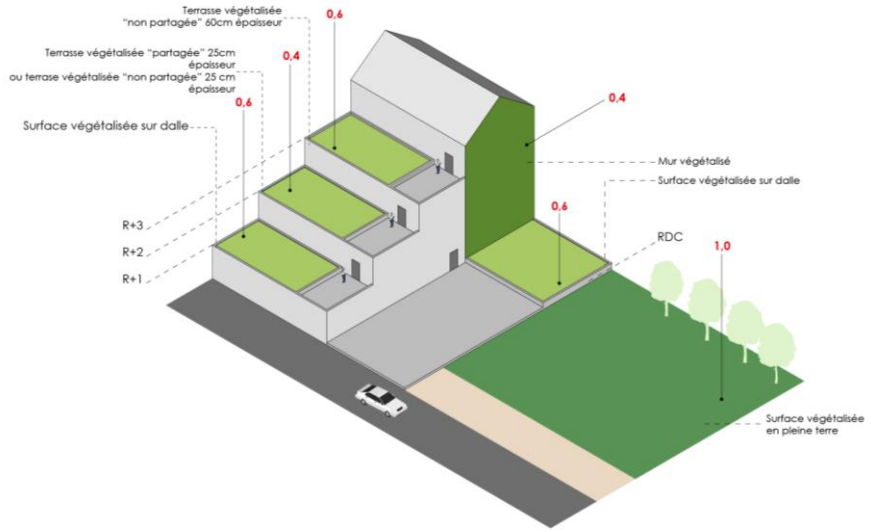



*Schéma illustratif n°20*

# SECTION 5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

## CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Voir règlement particulier de chaque zone.

#### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Voir règlement particulier de chaque zone.

### ARTICLE 2 – Mixité sociale et fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser

Voir dispositions relatives au règlement graphique (section 4 du présent Livre).

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

Les distances d'implantation se calculent en tout point des *constructions*.

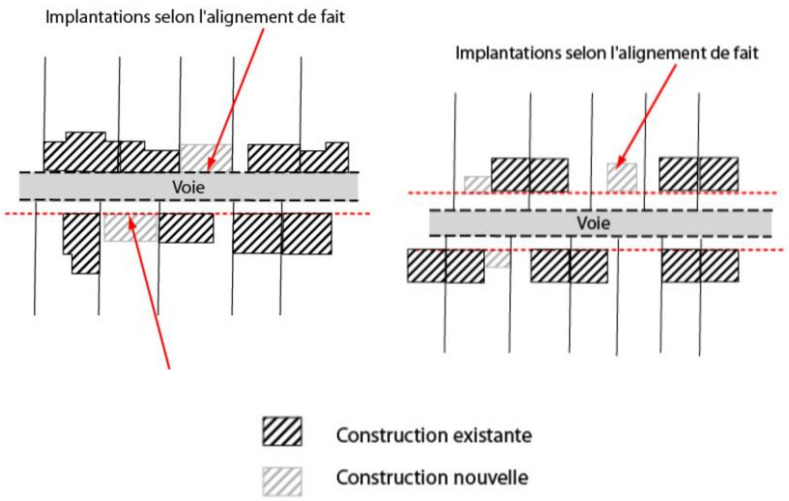
#### 3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux *voies* et *emprises publiques* est définie soit par le règlement écrit particulier de chaque zone (Livre 2 du règlement écrit), soit par le règlement graphique. Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2 - les *constructions* doivent s'y conformer.

##### L'alignement de fait

Assimilable à la notion de front bâti, l'alignement de fait est un *alignement* continu de *façades* implantées de façon homogène. Il peut être lié à l'*alignement* de la *voie* ou en recul de celle-ci.

Les *constructions* à implanter doivent s'intégrer au sein de cet *alignement, la façade* du volume principal de la *construction* doit ainsi s'implanter selon cet *alignement* afin de tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.



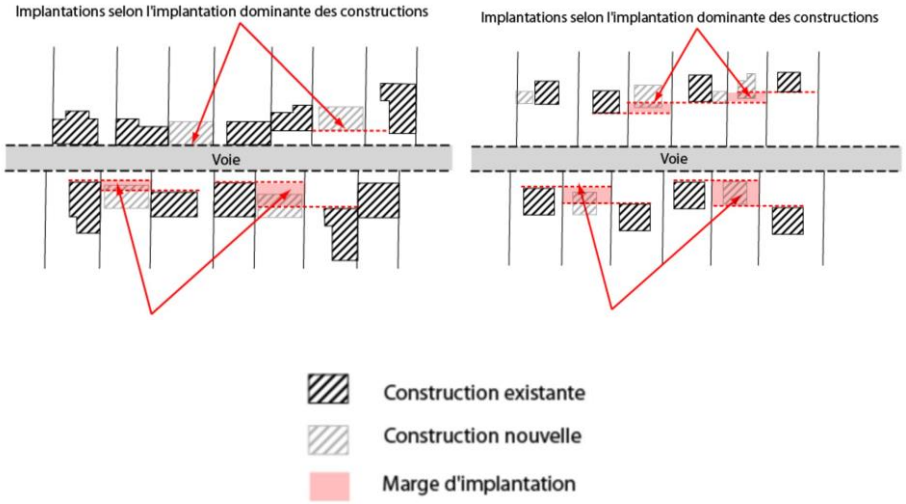

*Schémas opposables n°21*

### L'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie

Elle se définit comme une implantation prépondérante des *façades* sur rue par rapport à la *voie*, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

Les *constructions* doivent s'implanter au regard de l'implantation des *façades* avant des *constructions* existantes sur les parcelles construites contigües.
Le volume principal de la nouvelle *construction* peut alors s'implanter :

- Soit en continuité des *façades* avant existantes sur les parcelles contigües
- Soit dans la marge, c'est-à-dire de part et d'autre des *façades* avant des parcelles contigües




*Schémas opposables n°22*

### Distance minimale et maximale par rapport à la l'alignement

Dans le cas d'une implantation dite minimale les *constructions* doivent s'implanter à une distance minimale définie par rapport à l'*alignement*. Exemple sur le schéma illustratif ci-dessous pour une distance minimale de 3 m par rapport à l'*alignement*.

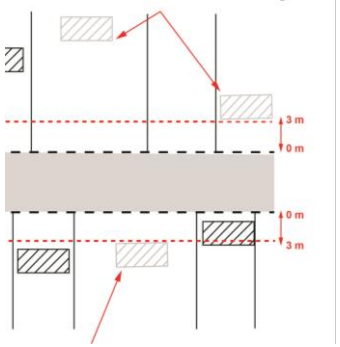



*Schéma opposable n°23*

Dans le cas d'une implantation dite maximale les *constructions* doivent s'implanter à une distance maximale définie par rapport à l'*alignement*.

Exemple sur le schéma illustratif ci-dessous pour une distance maximale de 5 m par rapport à l'*alignement*. La *façade principale* des *constructions* pourra s'implanter dans une marge entre 0 et 5 m.

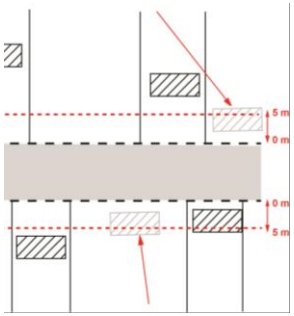



*Schéma opposable n°24*

### Saillies et autres débords sur le domaine public Métropolitain

Tout débord de *construction* en *saillie* sur le domaine public s'intègre à son environnement bâti, profite à la qualité architecturale de la *construction* et se situe au-dessus d'une *hauteur* de 4,50 mètres, à l'exception :

- Des vitrines et terrasses des commerces en rez-de-chaussée ;
- Des éléments décoratifs et autres *saillies* à caractère ornemental (*saillies* indissociables du bâti de faible ampleur : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures, …) ;
- Des dispositifs de protection contre le rayonnement solaire ;
- Des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur *construction existante*, dont la *saillie* est inférieure ou égale à 16 centimètres de profondeur ou 20 centimètres dans le cadre de reconstitution de modénature.

Ces *saillies* ne doivent pas contraindre les cheminements piétons et ne pas entraver l'accessibilité et la circulation routière.

**Pour les balcons et surfaces extérieures non closes :** Les balcons et surfaces extérieures non closes en surplomb par rapport au domaine public sont admis dans des proportions modérées dès lors qu'ils contribuent à l'harmonisation de la *construction* avec son environnement bâti. Afin de préserver la perception de front bâti, il peut être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport au domaine public comportent des garde-corps fins et ajourés.

Dans ces cas, le porte-à-faux maximum de ces volumes habitables, balcons ou surfaces extérieures non closes est limité à 0,60 mètre si la largeur de la *voie* est inférieure ou égale à 12 mètres et 0,80 mètre si la largeur de la *voie* est supérieure à 12 mètres.
Dans les pans coupés situés aux angles des rues, le porte-à-faux maximum autorisé correspond à la rue la plus large.

**Pour les éléments de structure et surfaces habitables closes :** en surplomb du domaine public peuvent présenter un débord maximal, par rapport à l'*alignement* de la *voie* publique ou de la limite de la *voie* privée ouverte à la circulation publique, équivalente à un cinquième de leur *hauteur* en tout point de la *façade*, sans jamais dépasser 2 mètres de débord.

Cependant, les éléments de structure ou aménagements extérieurs d'une *construction* en *saillie* sur le domaine public peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect, leur couleur, leur volume ou la configuration de la *voie*, ceux-ci sont de nature à ne pas respecter les caractères dominants du bâti environnant ou constituent une entrave à la circulation des véhicules affectés notamment à l'entretien des *voies* ou aux services d'intervention et de secours.

Pour les *voies* d'une emprise inférieure à 3,5 m, seules les *saillies de très faible ampleur* sont autorisées.

## 3.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### La bande de constructibilité renforcée

Elle est déclenchée soit :

- Par la limite d'une *voie* existante ou projetée ;
- Par la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement de voirie ou de la ligne de recul minimal d'implantation ou de la ligne d'implantation obligatoire ;
- Par la limite d'une *voie* permettant un maillage quel que soit le mode de déplacement (piéton, vélo ou voiture).

Les *voies en impasse* ne déclenchent pas de bande constructibilité renforcée. Dans ce cas, ce sont les dispositions règlementaires fixées dans le cas de constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité renforcée qui s'appliquent, détaillées ci-après.

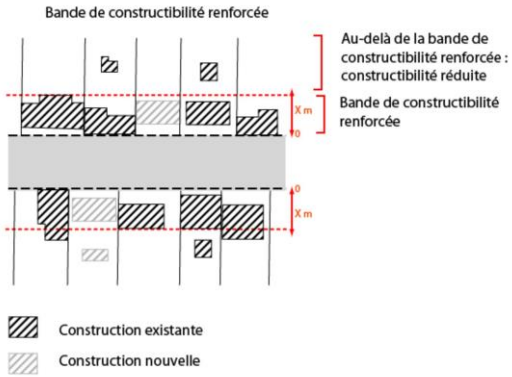



*Schéma opposable n°25*

### Cas de la hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives au-delà de la Bande de Constructibilité Renforcée (BCR) et au sein des zones non concernées par la BCR ainsi que dans les voies en impasse

Si le règlement du Livre 2 les y autorisent, les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* :

- Si leur *hauteur* au *point le plus haut* n'excède pas 3,5 m au droit de la *limite séparative* et si leur *gabarit* reste compris à l'intérieur d'un angle de 45° au-delà des 3,5 m ;

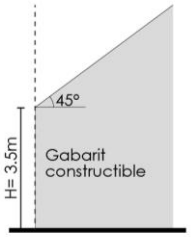
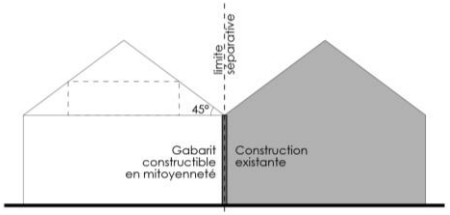
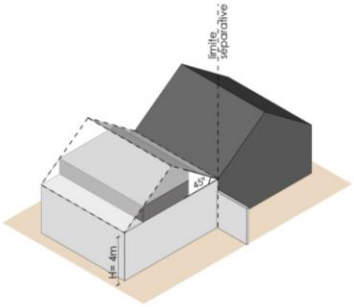



*Schéma opposable n°26*

- Ou si elles s'adossent à un mur de *clôture* existant ou à un *bâtiment* implanté en limite et dont la hauteur est égale ou supérieure à 3,5 m.. Dans ce cas, la *hauteur* du *bâtiment* à implanter (prise à l'égout de toiture ou à l'*acrotère*) peut être supérieur à 3,5 m sans dépasser la *hauteur* du *point le plus haut* du mur de *clôture* ou du *bâtiment* contre lequel est réalisé l'adossement (pris en *limite séparative* au droit du *bâtiment* à implanter) et le *gabarit* du nouveau *bâtiment* doit rester compris à l'intérieur d'un angle à 45° au-delà de la *hauteur* du mur ou du *bâtiment* existant sur lequel il s'adosse




*Schémas opposables n°27*

## 3.3 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pour l'ensemble des zones, les *constructions* non jointives, hors *annexe*, devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairement des *bâtiments*.

## 3.4 Emprise au sol

Voir règlement de chaque zone.

## 3.5 Hauteurs

Les dépassements de la *hauteur* maximale sont autorisés pour les ouvrages techniques et de faible emprise : les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie. Ces dépassements doivent être strictement nécessaire au regard du caractère technique des ouvrages.
Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les *constructions*, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique…, peuvent faire l'objet d'un dépassement de *hauteur* dans la limite des besoins et du respect des dispositions de l'article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » des Dispositions communes (Livre 1) et des Dispositions de chacune des zones (Livre 2).
Il en est de même des équipements et des serres de production agricole installés sur les toitures dont le dépassement autorisé doit strictement répondre aux besoins de ces équipements.

Dans tous les cas, tous les dispositifs installés en toiture doivent être conçus de manière à être intégrés à l'architecture de la *construction* pour limiter leur impact visuel.

### Hauteur dans le cadre du risque inondation

Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour mieux prévenir le risque inondation, la *hauteur* de la *construction* peut être supérieure à la *hauteur* maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de *hauteur* est au plus égal au rehaussement exigé pour atteindre la ligne d'eau de référence.

### Hauteur dans le cadre d'un système constructif performant

La *hauteur* des *bâtiments* utilisant un système constructif performant sur le plan énergétique ou environnemental (matériaux biosourcés type structure bois, …) peut être augmentée de 40 cm maximum par niveau de plancher, la *hauteur* exprimée en mètre peut être augmentée mais dans le cas d'une *hauteur* également exprimée en niveau, ce nombre de niveau doit être respecté.

### Hauteur dans le cadre d'une réhabilitation d'un élément bâti protégé

Lorsqu'un élément bâti protégé identifié au règlement graphique (Planche 1) nécessite d'être réhabilité, la *hauteur* du bâti peut être supérieure à celle autorisée dans la zone, à condition de respecter les caractéristiques architecturales d'origine.

# ARTICLE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## 4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des *clôtures*

Voir règlement de chaque zone

# ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

## 5.1 Traitement des espaces libres

### 5.1.1 Outils de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers

#### Franges urbaines

Les *constructions* doivent observer un *retrait* minimal de 5 m vis-à-vis de la *limite séparative* ou d'*emprise publique* lorsque celle-ci est en contact avec une zone agricole ou une zone naturelle. Les *annexes* d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² sont toutefois admises.
Les *clôtures pleines* en fond de parcelle en contact avec une zone agricole ou naturelle sont interdites.

#### Lisières forestières

Sur l'ensemble des zones urbaines du PLU, au sein d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée perpendiculairement depuis la limite de la zone naturelle boisée, toute nouvelle construction, aménagement ou installation ne peuvent être implantés, à l'exclusion :

- Des *annexes* inhabitables et ne pouvant constituer des pièces à vivre et d'une superficie égale ou inférieure à 15 m² (ex : abris de jardin, local technique, abris à bois, abris à vélo…) ;
- Des aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :
    - L'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
    - L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois.

## ARTICLE 6 – Stationnement

### 6.1 Stationnement des véhicules à moteur

Ces règles s'appliquent aux *constructions* nouvelles, *reconstruction* (sauf *reconstruction à l'identique* suite à sinistre ou démolition volontaire), *extensions*, transformations de surfaces taxables en *surfaces de plancher*, changements de *destination* et *sous-destination*, modification du nombre de *logement*s dans un *bâtiment* affecté au *logement*.

#### 6.1.1 Les zones de stationnement

Cinq périmètres sont définis à l'échelle de la métropole et correspondent à 5 zones de stationnement différentes. Pour les zones UR(n°), URX(n°), 1AUR(n°), 1AUXR(n°), les règles de stationnement ne sont pas définies dans les dispositions communes mais directement dans les règlements spécifiques de chaque zone.

Les différents périmètres (**Zone I, II, III, IV et V**) sont représentés sur la carte ci-après. Le périmètre correspondant au périmètre du réseau structurant de transport en commun et des gares (zone II), hors Rouen (zone I), est représenté plus précisément au sein du règlement graphique - Planche 2.




Zone de stationnement
- Zone I
- Zone II*

*(500m autour des stations TCU structurants et des gares + commune d'Elbeuf)*

- Zone III
- Zone IV
- Zone V
- Périmètre de sauvegarde et de mise en valeur

Réseau structurant TCU
- Tramway
- TEOR

Gare ferroviaire

* Voir la délimitation parcellaire sur la Planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares

Métropole Rouen Normandie - Département Espaces Publics et Mobilité Durable - EDu - 2019.018 - 08/02/2019 Sources : BDTOPO - Métropole Rouen Normandie

### 6.1.2 Modalités d'application des normes de stationnement

#### Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux normes imposées pour les *constructions* doit être assuré en dehors des *voies* et *emprises publiques*, sur le *terrain* d'assiette ou à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de cette opération.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite d'une distance de 500 mètres de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La transformation d'un garage est interdite lorsque ce garage est le seul moyen de stationnement sur le terrain.

**Le traitement qualitatif des aires de stationnement**

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou *bâtiment* attenant ou non à la *construction* principale), une attention particulière doit être portée au traitement des *façades* et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement (traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation, ...). Les linéaires de garages individuels, type boxe, sont interdits en limite des *voies* et des *emprises publiques*.

En dehors des aires de stationnement réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou *bâtiment* attenant ou non à la *construction* principale) et sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire, les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables. En cas de recours à des matériaux imperméables, la gestion des eaux pluviales en surface, sous forme de noues, doit être privilégiée.

| | |
|---|---|
| **Zone I** | Pour les *constructions*, toute *destination* confondue, générant plus de 20 places de stationnement, au moins la moitié de l'ensemble des places créées doit être réalisée dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou *bâtiment* attenant ou non à la *construction* principale). *Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas d'impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire.* |
| **Zone II** | Pour les *constructions*, à *destination* de *logement*, générant plus de 30 places de stationnement, au moins la moitié de l'ensemble des places créées doivent être réalisées dans un volume construit (sous-sol, rez-de-chaussée et/ou *bâtiment* attenant ou non à la *construction* principale). Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas d'impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire. |
| **Zone III** | |
| **Zone IV** | Pour les *constructions*, toute *destination* confondue, il n'est pas fixé d'obligation minimale d'intégration du stationnement au volume construit. |
| **Zone V** | |

**Qualité paysagère des aires de stationnement**

Les aires de stationnement au sol égales ou supérieures à 10 places doivent être plantées à raison de 1 *arbre de haute tige* pour 6 places, en privilégiant la création de séquences plantées en pleine terre.
Les arbres existants peuvent être comptabilisés au titre des arbres à réaliser.
Lorsque les aires de stationnement au sol sont égales ou supérieures à 50 places, elles doivent être divisées par des rangées d'arbres à raison de 1 *arbre de haute tige* pour 6 places.
Les aires de stationnement doivent également être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (*accès* et visibilité).

#### Mode de calcul des places de stationnement

Rappel : Les surfaces mentionnées ci-après correspondent à des *surfaces de plancher.*
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure si la décimale est égale ou excède 0,5.

Cependant pour la *sous-destination Logement* ce nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les *terrains* dont la superficie est inférieure à 300 m². Lorsqu'une opération comporte plusieurs *destinations*, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul approprié à chacune des *destinations* et appliqué à leur *surface de plancher* respective.

Lorsque le *terrain* d'assiette d'une *construction* est situé sur deux zones de stationnement différentes, la norme la moins élevée des deux s'applique.

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la *surface de plancher*, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en toute ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 6.1.3 Norme de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la *destination* ou *la sous-destination* des *constructions* et leur localisation.

Sur l'ensemble du territoire de la Métropole Rouen Normandie, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par *logement*, pour la *construction* :

- De *logement*s locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ;
- De logements locatifs intermédiaires ;
- D'établissements assurant l'*hébergement* (ex : résidences seniors et universitaire, …).

Toutefois, lorsque ces *constructions* sont situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par *logement*.

Pour les autres *constructions* situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet (voir secteurs concernés planche 2 du règlement graphique « Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares »), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par *logement*.

#### *Sous-destination Logement*

| Nombre minimum de places requises | | |
|---|---|---|
| | ***Logement* inférieur ou égal à 2 pièces principales** | ***Logement* supérieur à 2 pièces principales** |
| **Zone I** | 0,8 | 0,8 |
| **Zone II** | 1,0 | 1,0 |
| **Zone III** | 1,2 | 1,5 |
| **Zone IV** | 1,4 | 1,8 |
| **Zone V** | 1,8 | 2,0 |

**Pour les zones III, IV et V :** dans les opérations générant plus de 10 *logement*s, 5% de places supplémentaires doivent être réservées pour les visiteurs.

Le nombre de places requis est arrondi au nombre entier inférieur pour les *terrains* dont la superficie est inférieure à 300 m².

*Les places commandées* sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même *logement*.

#### Dispositions alternatives

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de *bâtiments* affectés à des *logement*s locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*, dans la limite d'un plafond de 50% de la *surface de plancher* existant avant le commencement des travaux.

En cas de division de *logements*, doivent être créées les places afférentes au nombre supplémentaire de *logements* en application des normes chiffrées définies ci-dessus sauf mention spécifique au sein du règlement de zone (Livre 2 du règlement écrit).

### *Sous-destination Bureau*

| Nombre de places requises | | |
|---|---|---|
| | **Minimum** | **Maximum** |
| **Par tranche entamée de 100 m²** | | |
| **Zone I** | 0,5 | 1,5 |
| **Zone II** | 1,0 | 2,0 |
| **Zone III** | 1,5 | Non réglementé |
| **Zone IV** | 2,0 | Non réglementé |
| **Zone V** | 2,0 | Non réglementé |

### Les sous-destinations : *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*

| Nombre de places requises | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Minimum** | | | **Maximum** |
| **Par tranche entamée de 100 m²** | | | | |
| | **De 0 à 500 m²** | **De 500 m² à 1500 m²** | **Supérieur à 1500 m²** | |
| **Zone I** | 0,0 | 1,0 | 1,0 | 1,5 |
| **Zone II** | 1,0 | 1,0 | 2,0 | 2,5 |
| **Zone III** | 1,0 | 1,0 | 2,0 | Non réglementé |
| **Zone IV** | 1,0 | 1,5 | 2,0 | Non réglementé |
| **Zone V** | 1,0 | 1,5 | 2,0 | Non réglementé |

### Autres destinations et sous-destinations de constructions

Pour toutes les *destinations* des *constructions* non soumises aux normes chiffrées ci-dessus (notamment les activités *industrie*lles et artisanales, les établissements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif, l'*hébergement* : maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleur et de résidence autonomie, etc.), le nombre de places de stationnement doit être adapté et suffisant au regard de leurs natures, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique par rapport au réseau de transports collectifs et aux parkings publics, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

### Dispositions alternatives

- **Travaux pour une *construction existante* n'impliquant ni changement de *destination* ni création de *surface de plancher*** : la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée.

- **Travaux portant sur une *construction existante* sans création de *surface de plancher* mais impliquant un changement de *destination*** : le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement de *destination* en application des normes chiffrées définies ci-dessus. A ce nombre est déduite une franchise d'une place de stationnement pour toute *destination*, applicable une seule fois à un *bâtiment*.

- **Travaux portant sur une *construction existante* avec changement de *destination* et création de *surface de plancher* :** le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement de *destination* et la création de *surface de plancher* en application des normes chiffrées définies ci-dessus.

- **Travaux d'*extension* :** en cas d'*extension* d'un *logement*, la réalisation de nouveaux emplacements de stationnement n'est pas exigée. Pour les autres *destinations*, lors de l'*extension* d'une *construction existante*, le calcul du nombre de places à réaliser prend en compte la *surface de plancher* totale.

- **Dans le cadre d'une *opération d'aménagement d'ensemble* :** Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

- **Mutualisation du stationnement :** les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de place obtenu grâce au foisonnement des usages. Ce gain doit être adapté et suffisant au regard des

besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différents programmes desservis, d'une gestion mutualisée et banalisée de ces places. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie des locaux générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-dessus.

## 6.2 Stationnement des vélos

### 6.2.1 Modalités de réalisation

L'emplacement destiné au stationnement des cycles doit être :

- Un espace réservé et sécurisé ;
- Situé au rez-de-chaussée ;
- Aisément accessible depuis l'espace public et les points d'entrée du bâtiment si le local est intégré au volume construit du bâtiment :
    - Limiter le nombre de portes à franchir pour accéder au garage avec son vélo.
    - Implanter de préférence en interface entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment.
- Clos, couvert, disposant d'un éclairage suffisant, excepté pour le stationnement des cycles de la destination *équipements d'intérêt collectif et services publics ;*
- Équipé d'un système d'attache ;
- D'une surface minimum de 1,5 m² par place requise.

La surface totale de l'emplacement destiné au stationnement des cycles ne peut être inférieure à 5 m².

### 6.2.2 Norme de stationnement pour les constructions nouvelles

| ***Destinations*** | **Nombre de places minimum requises** |
|---|---|
| ***Logement (Pour une opération égale ou supérieure à 2 logements)*** | -1 place par *logement* pour un *logement* inférieur ou égal à 2 pièces principales.<br>-1,5 place par *logement* pour un *logement* supérieur à 2 pièces principales. |
| ***Bureau*** | 1 place par tranche de 100 m² de *surface de plancher* |
| **Autres *destinations* de *constructions*** | En considération de leur nature et de leur *destination*, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers. |

# CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

### 7.1 Conditions de desserte des *terrains* par les voies

Les *voies* de desserte nouvelles sont adaptées à la topographie et à la configuration du *terrain*, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Elles présentent des caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le *terrain* à desservir, et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il génère. Elles permettent la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et assimilés.

Les chaussées ainsi que les trottoirs seront revêtus en enrobés. Toutefois l'emploi d'autres matériaux de revêtement de qualité au moins équivalente pourra être autorisé et même demandé, s'ils correspondent à un souci d'assurer l'unité paysagère du quartier considéré.

Pour les *voies* spécifiques traitées en espace partagé multifonctionnel (*voie* mixte, cour urbaine, ...), l'utilisation de matériaux différenciés pourra être imposée, ainsi que la mise en place de mobilier urbain (bornes, signalétique particulière, bancs, jardinières fixes...), de manière à assurer la sécurité des usagers et un fonctionnement des ouvrages conforme au parti d'aménagement retenu.

Les *voies* et cheminements piétonniers devront être traités de manière à assurer leur utilisation normale et revêtus avec des matériaux adaptés.

Les *voies* et espaces collectifs créés ou aménagés devront être pourvus d'un éclairage économe en énergie (type diode électroluminescente) et intelligent. Le matériel utilisé devra s'intégrer à l'environnement et présenter les garanties nécessaires à sa pérennité et à un entretien normal.

Dans les *périmètres des transports en commun urbain structurants et des gares* repérés sur la Planche 2 du règlement graphique, les voiries réalisées dans le cadre d'une autorisation de lotir ou de construire doivent être aménagées pour permettre une desserte, notamment piétonnière et cyclable, au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique.

Les *voies en impasse* sont encadrées plus précisément au sein des règlements particuliers de certaines zones. Les *voies en impasse* créées devront respecter les deux conditions suivantes :

- Réaliser une aire de retournement permettant les manœuvres des engins de collecte des déchets et des véhicules d'entretien et de secours,
- Réaliser une perméabilité piétonne, ou la réservation d'une emprise permettant ultérieurement la réalisation d'une perméabilité piétonne ou d'un prolongement de la *voie* ouverte à la circulation, sauf impossibilité technique manifeste.

Les *voies en impasse* ne déclenchent pas de *bande de constructibilité renforcée*.

### 7.2 Dispositions relatives aux conditions d'*accès*

Pour être constructible, un *terrain* doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans des conditions répondant à l'importance ou à la *destination* des *constructions* et aménagements envisagés. Ce passage aménagé sur fonds voisin doit être dans un état de viabilité conforme à l'usage attendu et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les *accès* carrossables à créer doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la *construction* ou l'opération d'aménagement ;
- La préservation de la sécurité des personnes qui est appréciée au regard de la position des *accès* et de leur configuration (assurer une visibilité suffisante), et également de la nature des *voies* de desserte, du type de trafic et de son intensité ;
- Le type de trafic généré par la *construction* (fréquence journalière, nombre et nature des véhicules), en cherchant à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des *voies* de desserte et en mutualisant les *accès* ;
- Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le *terrain*, qui devront être situées le plus loin possible des carrefours.
- Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le *terrain*, sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

Les *accès* carrossables sont limités au strict besoin de l'opération.

Dans le cadre de *division en drapeau*, créant une succession de *terrains* en profondeur par rapport à la *voie*, il ne peut pas y avoir plus de deux *accès* distincts successifs sur *voie* pour desservir les *terrains*. Le ou les nouveaux *accès* à créer doivent être mutualisés afin de ne pas créer un énième *accès* sur la *voie*.

Lorsque le *terrain* est desservi par plusieurs *voies*, le ou les *accès* carrossables présentant une gêne ou un risque pour la circulation et/ou la sécurité des usagers est interdit.

Tout *accès* carrossable doit avoir une largeur maximum de 4 mètres. Une largeur de 5 mètres pourra être exigée lorsque les usages attendus nécessitent un *accès* à double sens de circulation ou pour les poids lourds.
Pour les garages ou parkings en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5% maximum sur une distance de 4 mètres minimum, sauf en cas d'impossibilité justifiée due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

Les *constructions* neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'*accès* des *bâtiments* aux piétons et aux personnes à mobilité réduite depuis la *voie* ouverte à la circulation, de façon directe et sécurisée sans modification du domaine public.

## Article 8 – Desserte par les réseaux

### 8.1 Alimentation en eau potable

Toute *construction* ou installation nouvelle nécessitant un point d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sauf pour un usage privé et à condition de disposer d'une source d'eau contrôlée, déclarée et éventuellement d'un système de traitement conforme aux règles sanitaires.
Le raccordement au réseau public se réalise par un branchement sous pression ayant des caractéristiques suffisantes à satisfaire les besoins des usagers conformément au règlement de service Eau Potable en vigueur et annexé au PLU.
Les aménagements réalisés en équipement propre pour l'alimentation de collectif ou de lotissement doivent satisfaire aux prescriptions de la Métropole pour leur raccordement, leur mise en service et l'éventuelle rétrocession des *extensions* de réseau.
Toutes les obligations réglementaires doivent être satisfaites.

#### Réseau d'eau potable structurant figurant en annexe du règlement graphique 4.2.4.4 a

Aucune *construction*, installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d'autre de la canalisation sensible (bande d'accessibilité standard) figurée sur les plans.

## 8.2 Assainissement

### 8.2.1 Eaux usées

#### Eaux usées domestiques

- **Assainissement collectif**

**Dans les zones d'assainissement collectif :** toute *construction* ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement public soit directement, soit par l'intermédiaire d'une *voie* privée ou d'une servitude de passage, sous réserve que le système d'assainissement public soit en capacité de collecter ou de traiter les effluents supplémentaires.
Les propriétés non raccordées au réseau public existant au droit de la parcelle ou à moins de 100 mètres doivent être raccordées à ce réseau.
Toute parcelle détachée par *division* d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la raccorder au réseau d'assainissement collectif distant de moins de 100 mètres.
Les modalités de raccordement entre domaine le privé et le domaine public définies dans le règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

- **Assainissement non collectif**

**Dans les zones d'assainissement non collectif et en cas d'impossibilité technique justifiée :** un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est exigé. La parcelle pourra être urbanisée sous réserve de mettre en œuvre une filière de traitement adaptée à la nature des sols du *terrain* d'assiette de la *construction* ou de l'opération projetée. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) doit valider, préalablement à la demande d'urbanisme, la conformité du dispositif relative aux dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales.
La conception, l'exécution et le bon fonctionnement des systèmes mis en œuvre seront contrôlés par le SPANC conformément au règlement d'assainissement collectif.

Les zones d'assainissement collectif et non collectif sont délimitées dans les zonages d'assainissement.

Le rejet des eaux usées au réseau pluvial ou tout autre exutoire pluvial est interdit.
Les eaux de vidanges de piscine pourront être rejetées au réseau pluvial en dehors des périodes pluvieuses.

#### Eaux usées non domestiques

Le déversement des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement public est autorisé sous réserve d'être compatible avec les conditions générales d'exploitation du système d'assainissement. L'arrêté d'autorisation de déversement déterminera au minimum les caractéristiques qualitatives et quantitatives des eaux usées rejetées ainsi que la durée de l'autorisation.

#### Réseau d'assainissement structurant figurant en annexe du règlement graphique 4.2.4.4 b

Aucune *construction*, installation ou aménagement ne doit être réalisé sur une bande de 3 m de largeur de part et d'autre de la canalisation sensible (bande d'accessibilité standard) figurée sur les plans.

## 8.3 Eaux pluviales

#### Dispositions générales

Afin de lutter contre les risques d'inondation, les eaux pluviales doivent être gérées en infiltration sur la parcelle, en fonction de la capacité des sols, sans générer de ruissellement sur les propriétés voisines (domaine privé ou public).

Toutefois, dans le cas où le projet est situé dans une OAP ou une *opération d'aménagement d'ensemble* prévoyant une application mutualisée de ces prescriptions, celles-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du *terrain* du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP ou de l'*opération d'aménagement d'ensemble*.

En cas d'impossibilité technique identifiée dans une étude de perméabilité, seules les eaux pluviales résiduelles pourront être rejetées au réseau pluvial existant ou exutoire existant (fossé, rivière, talweg…) avec l'autorisation du gestionnaire.

La voirie ne doit pas être considérée comme exutoire. Seule la surverse exceptionnelle au-delà de la pluie centennale peut être tolérée avec l'autorisation du gestionnaire de voirie.
Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (cuve de stockage/restitution, infiltration…) doit être défini sur la base de la pluie locale centennale la plus pénalisante et prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, terrasses, voirie d'*accès*, parking…). Ils devront être vidangés en moins de 48 h.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de *construction* ne doivent pas constituer une aggravation mais une diminution des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

- **En l'absence de schéma directeur de gestion des eaux pluviales**, le rejet au niveau de l'exutoire sera limité à 2 L/s/ha aménagé.
  En cas de rejet direct dans la Seine, le rejet pourra être limité à 10 L/s/ha aménagé.
  Pour des superficies inférieures à 3000 m², si la perméabilité le permet, le système d'infiltration sera dimensionné au minimum pour une pluie de 50 mm en 24 h, soit un volume de stockage de 5 $m^3$ pour 100 m² de surface imperméabilisée et sera vidangé en 24h, dans le cas contraire un ouvrage de stockage/restitution dimensionné sur la base de la pluie centennale la plus pénalisante sera réalisé afin de limiter le rejet au réseau à 2 L/s.
  À la demande du gestionnaire du réseau, un prétraitement des eaux de ruissellement de voirie pourra être demandé.
  Les eaux de pluie pourront être récupérées dans un dispositif approprié (enterré ou intégré à l'environnement), mais dans ce cas le volume utile ne pourra être pris en compte dans le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales.

- **Si la commune dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales**, les rejets devront se conformer aux débits de fuite maximaux définis par le schéma. Pour certains secteurs aucun rejet ne sera autorisé conformément aux schémas de gestion des eaux pluviales en vigueur.

**Au sein des secteurs situés en zone de remontée de Seine** indiqués au règlement graphique – Planche 3 – les dispositifs de gestion et d'évacuation des eaux pluviales doivent tenir compte des côtes de référence de la Seine mentionnées au PPRI.

## 8.4 Raccordement au réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une *construction*, les *constructions* neuves et les projets de réhabilitation doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.
Pour les opérations réalisées sur des secteurs desservis par des réseaux de chaleur publics non classés (voir Tome 5 des annexes du PLU – Annexe 13 : Périmètre des réseaux de chaleur non classés), le porteur de projet peut obtenir une proposition de raccordement émise par le gestionnaire du réseau de chaleur concerné.

## 8.5 Collecte des déchets

La collecte des déchets est assurée :

- **De porte à porte** lorsque les caractéristiques de la *voie*, définies au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets (Tome 3 : Annexes sanitaires), le permettent (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement adaptés aux véhicules de collecte) et conformément aux conditions de desserte par les *voies* ou privées définies précédemment.

  Si les *voies* sont *en impasse*, elles doivent comporter à leur extrémité une aire de retournement suffisamment dimensionnée comme précisé sur les schémas inscrits au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets (Tome 3 : Annexes sanitaires).

  A défaut, une aire de présentation des déchets doit être prévue à l'entrée de la *voie* qui doit être facilement accessible aux véhicules de collecte en marche normale, ce qui implique que le véhicule n'effectue aucune marche arrière.
  Les points de présentation des déchets ménagers sont dimensionnés et aménagés pour assurer l'accessibilité aisée, la sécurité, l'hygiène et l'ergonomie du ramassage, compte tenu de ses modalités et de son organisation.

- **En apport volontaire :** La Métropole met à disposition des mobiliers fixes pour le stockage des déchets avant collecte, pour les Ordures Ménagères, les Recyclables, le Verre et le Textile. Il s'agit de colonnes semi enterrées ou

enterrées, de colonnes aériennes ou des bacs de regroupement sous abri ou sur plateforme béton, réalisés selon les prescriptions définies au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets.

- Les aménagements et *constructions* édifiés sur le *terrain* constituant le point de présentation des déchets ménagers s'adaptent aux modalités et à l'organisation de la collecte décrite au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets, afin d'en optimiser la mise en œuvre.
  Ces aménagements sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant lesdits déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public par les personnels qui y sont affectés.

**En matière de pré-collecte**, il doit être prévu, pour les *constructions* nouvelles ou les réhabilitations, dont le nombre de *logement*s est supérieur à 2, un emplacement individuel sur l'*unité foncière* ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective de déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie publique ou privée.
Deux types d'aménagements peuvent être envisagés :

- Un local poubelles qui devra respecter les prescriptions définies au sein de l'annexe du PLU relative aux systèmes d'élimination des déchets.
- Un système de collecte enterré ou semi-enterré peut-être étudié à partir de 30 *logement*s

Un local dédié aux encombrants devra être systématiquement prévu pour les *constructions* dont le nombre de *logement* est égal ou supérieur à 10 et pour l'artisanat, les commerces de détails et la *restauration*.

## 8.6 Défense extérieure contre l'incendie

Toute *construction* doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.
Le réseau d'eau potable pourra être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et sous réserve de l'économie financière au regard d'autres moyens (exemples : distance entre *constructions*, réserve d'eau…).
La cartographie des moyens fixes de défense contre l'incendie existants *à la date d'approbation du PLU* est annexée au PLU (Tome 5 : annexes informatives).

Les moyens supplémentaires nécessaires pour couvrir **les risques particuliers** identifiés dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie sont à la charge du responsable de cette activité ou de cette *construction*.
Pour l'ensemble des zones, les *constructions* devront respecter un éloignement suffisant pour assurer les circulations sur le *terrain* et ménager l'éclairement des *bâtiments*.

## 8.7 Réseaux divers

Sur le *terrain* d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.
Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la *construction* ou dans les *clôtures*.

# SECTION 6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES NATURELS (PLANCHE 3)

Conformément au code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou assorti de prescriptions s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
En outre, afin de protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après. Au sein du PLU ce sont les dispositions réglementaires les plus contraignantes qui s'imposent au projet.

## 6.A Secteurs couverts par une Servitude d'Utilité Publique (SUP)

### 6.A.1 Plan d'Exposition aux Risques (PER)

L'enveloppe globale des aléas des plans d'exposition aux risques sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document PER correspondant et figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 1). Sur l'ensemble des secteurs du territoire concernés il convient de respecter le règlement du PER en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

### 6.A.2 Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

#### En cas de PPRI approuvés

L'enveloppe globale des aléas des plans de prévention des risques d'inondation approuvés sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du PPRI correspondant et figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 1). Sur l'ensemble des secteurs du territoire concernés, il convient de respecter le règlement du PPRI en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

## 6.B Risque ruissellement (hors PPRI)

### Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

#### En secteur d'aléa fort, moyen et faible

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

#### En secteur d'aléa fort et moyen

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher par rapport au *terrain* naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort.
- L'*extension*, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m² maximum de la surface du plancher des *constructions* existantes à usage d'*habitation*, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de *logements* et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher par rapport au *terrain* naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort.
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des *constructions* existantes à usage d'*habitation* dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de *logements*.
- Les changements de *destination* à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer davantage de personnes au risque d'inondation.

- L'*extension*, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20% maximum de la surface du plancher des *constructions* existantes à usage d'activité, dès lors qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher par rapport au *terrain* naturel de 80cm pour un aléa moyen et 1,3m pour un aléa fort.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les *clôtures*, portes et portails, sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (*clôtures pleines* et leur *reconstruction* interdites).
- Les *annexes* ouvertes dans le sens du courant
- Les piscines privées sans clos couvert
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.

**Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés…) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.**

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes…), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration…) et/ou d'intérêt général existants à condition :
  - De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
  - De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
  - De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
  - De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour…), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes…). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
  - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
  - Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés…), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
  - Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
  - Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.

- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
  - Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
  - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

- Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité sans exhaussement à condition :
  - D'être situés en aléa moyen pour les parcs de stationnement ouverts au public ;

- De les réaliser au niveau du terrain naturel ;
- De ne pas modifier l'écoulement des eaux ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ;
- D'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce…) ;
- De comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ;
- Que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ;
- Que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.

À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.

- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration…) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
  - Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires…) ;
  - Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
  - Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
  - L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort ;
  - Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
  - Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
  - Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour…), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes…). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
  - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

### En secteur d'aléa faible

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 50 cm par rapport au *terrain* naturel.
- Sont autorisés les *constructions*, *extensions* et *annexes* dès lors que le plancher habitable soit supérieur de 50 cm au *terrain* naturel.
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des *constructions* existantes à usage d'*habitation*.
- Les changements de *destination*.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (*clôtures pleines* et leur *reconstruction* interdites).
- Les *annexes* ouvertes dans le sens du courant
- Les piscines privées sans clos couvert
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.

**Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés…) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.**

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes…), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration…) et/ou d'intérêt général existants à condition :
  - De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
  - De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
  - De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
  - De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour…), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes…). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
  - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
  - Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés…), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
  - Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
  - Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.

- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
  - Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
  - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

- Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité (hors aires de caravanage) sans exhaussement à condition :
  - De les réaliser au niveau du terrain naturel ;
  - De ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ;
  - D'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce…) ;
  - De comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ;
  - Que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ;
  - Que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.

À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.

- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration…) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
  - Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques

du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires…) ;

- Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
- Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil non rehaussé par rapport au terrain naturel de 50 cm ;
- L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé par rapport au terrain naturel de 80 cm pour un aléa moyen et 1,3 m pour un aléa fort ;
- Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
- Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leur fondation ;
- Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour…), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes…). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

## 6.C Risque de débordement des cours d'eau (hors PPRI)

### Article 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

#### Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

#### Aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

#### Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 1.2 y compris les sous-sols.

### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

#### Aléa fort (hauteur supérieure à 1 m)

Peuvent être autorisés :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- L'*extension* de 10% de l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à *destination* d'activités (artisanat, etc. …), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette *extension* n'augmente pas la population exposée au risque. Pour des *bâtiments* de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'*emprise au sol* de l'*extension* peut aller jusqu'à 20%.
- L'*extension*, sans limite de surface, des *bâtiments* techniques à usage agricole sans *logement*, dans la continuité des *bâtiments* existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'*extension* devra respecter les prescriptions suivantes :

- Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique,
- Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants,
- Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau,
- Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (*clôtures pleines* et leur *reconstruction* interdites).
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des *constructions* existantes à usage d'*habitation* dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de *logement*s.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- Les tunnels plastiques.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.
- L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions :
  - Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, …) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ;
  - Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation ;
  - Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ;
  - Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
  - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ;
  - De les réaliser au niveau du terrain naturel.

**Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés…) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.**

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes…), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration…) et/ou d'intérêt général existants à condition :
  - De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
  - De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
  - De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
  - De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour…), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes…). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
  - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
  - Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant

la circulation des eaux (noues, fossés…), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
- Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
- Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.

- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
  - Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
  - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.

- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration…) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
  - Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires…) ;
  - Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
  - Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
  - L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaitre la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement doit être de 130 cm par rapport au terrain naturel ;
  - Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
  - Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
  - Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour…), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes…). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
  - Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

### Aléa moyen (hauteur comprise entre 0,5 m et 1 m)

Peuvent être autorisés :
- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaitre la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au *terrain* naturel
- L'*extension*, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m² maximum de la *surface de plancher* des *constructions* existantes à usage d'*habitation*, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de *logement*s, et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaître la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130 cm par rapport au *terrain* naturel
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des *constructions* existantes à usage d'*habitation* dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de *logement*s.

- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement (*clôtures pleines* et leur *reconstruction* interdites).
- Les *annexes* ouvertes.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- Les changements de *destination* à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer des personnes plus vulnérables au risque inondations.
- L'*extension* de 10% de l'*emprise au sol* des *constructions* existantes à *destination* d'activités (agriculture, artisanat, etc. …), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, en intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30cm par rapport à la cote de plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans et à condition que cette *extension* n'augmente pas la population exposée au risque. A défaut de connaitre la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 130cm. La rehausse est réalisée par rapport au *terrain* naturel. Pour des *bâtiments* de stockage de produits non polluants, sans présence humaine supplémentaire (stockage par exemple), et sous réserve de prescriptions constructives permettant le libre écoulement des eaux (pilotis par exemple), l'*emprise au sol* de l'*extension* peut aller jusqu'à 20%.
- L'*extension*, sans limite de surface, des *bâtiments* techniques à usage agricoles sans *logement*, dans la continuité des *bâtiments* existants, sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable sans mettre en péril l'activité. L'*extension* devra respecter les prescriptions suivantes :
    - Plancher utile 30 cm au-dessus de la cote de PHE, sauf s'il est démontré l'impossibilité technique,
    - Interdiction de stockage de produits dangereux ou polluants,
    - Dispositions constructives permettant la libre circulation de l'eau,
    - Matériaux utilisés insensibles à l'eau et réseau électrique 30cm au-dessus de la cote de PHE.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les tunnels plastiques et serres maraîchères.
- L'*extension* de 20% de la surface du plancher maximum des *constructions* à usage d'activités économiques.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.
- L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions :
    - Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, …) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ;
    - Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation ;
    - Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ;
    - Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
    - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ;
    - De les réaliser au niveau du terrain naturel

**Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés…) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.**

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes…), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration…) et/ou d'intérêt général existants à condition :
- De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
- De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures

compensatoires...) ;

- De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
- De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour…), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes…). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
- Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés…), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
- Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
- Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.
- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
- Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
- Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
- Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité sans exhaussement à condition :
- De les réaliser au niveau du terrain naturel ;
- De ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ;
- D'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce…) ;
- De comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ;
- Que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ;
- Que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.

À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.

- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration…) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
- Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires…) ;
- Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
- Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
- L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaitre la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement doit être de 130 cm par rapport au terrain naturel ;
- Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;
- Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
- Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux :

aux points bas (clapet anti-retour…), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes…). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;

- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

### Aléa faible (hauteur inférieure à 0,5 m)

Peuvent être autorisés :

- Les changements de *destination*.
- Toute nouvelle *construction*, y compris les extensions, de quelque nature que ce soit intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaitre la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au *terrain* naturel
- La *reconstruction* après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'*emprise au sol* ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaitre la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement de la cote plancher doit être de 80 cm par rapport au *terrain* naturel
- Les tunnels plastiques et serres maraîchères.
- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- Les aménagements de *terrains* de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.
- Les *clôtures*, portes et portails sous réserve qu'ils ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des eaux (*clôtures pleines* interdites).
- Les *annexes* ouvertes.
- Les piscines privées sans clos couvert.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, y compris les installations associées.
- Le comblement des affouillements et des plans d'eau créés à l'occasion d'une exploitation de carrière (en cours ou ancienne), sans dépasser la côte du *terrain* naturel avant exploitation de la carrière.
- Les canalisations afférentes au refoulement des sédiments de dragage.
- L'aménagement de pistes cyclables est autorisé sous conditions :
    - Toutes dispositions (techniques alternatives, fossés, …) doivent être prises pour gérer les écoulements superficiels des voiries existantes et futures ;
    - Des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation ;
    - Les voiries doivent disposer de dispositifs permettant d'en interdire l'accès en cas d'inondation ;
    - Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdits (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
    - Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises ;
    - De les réaliser au niveau du terrain naturel.

**Pour l'ensemble des équipements, ouvrages et infrastructures ci-dessous, toutes dispositions (techniques alternatives, fossés…) sont prises pour gérer les écoulements superficiels sur les voiries existantes ou futures. À l'occasion de l'entretien de la chaussée, des dispositions doivent être prises pour protéger les voies contre l'érosion due au phénomène d'inondation.**

- L'ensemble des travaux et mises aux normes sur les équipements techniques (postes électriques, pylônes…), ouvrages (ponts, buses...), infrastructures (infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux...) et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylônes, postes de transformation, forages d'eau, stations d'épuration…) et/ou d'intérêt général existants à condition :

- De démontrer techniquement que le projet ne peut pas se faire hors zone inondable ;
- De fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction de l'impact hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, mesures compensatoires...) ;
- De limiter les remblaiements strictement à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique au niveau de leurs fondations ;
- De prendre en compte le risque d'inondation pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapets anti-retour…), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes…). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit centennal afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.
- La réalisation d'ouvrages et les aménagements hydrauliques sans conséquences négatives sur les inondations, n'aggravant pas les conditions d'écoulement des eaux et sous réserve d'être autorisés dans le cadre de la loi sur l'eau à condition que :
- Les affouillements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires aux drainages autorisés, à l'irrigation des parcelles ainsi qu'à l'extraction des atterrissements, favorisant la circulation des eaux (noues, fossés…), n'aggravant pas les risques et leurs effets ;
- Les travaux et aménagements hydrauliques des ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, y compris les mares, concourent à la sécurité civile ;
- Les ouvrages hydrauliques résultent d'une étude de fonctionnement hydraulique dans le cadre de la réduction des inondations. Ces derniers devront faire l'objet de mesures de surveillance, d'inspection et d'entretien particulières destinées à prévenir les risques de rupture et assurant leur pérennité dans le respect de la réglementation spécifique.
- La création d'infrastructures de transports ou de réseaux sous conditions :
- Le parti retenu parmi les différentes solutions présentera le meilleur compromis technique, économique et environnemental. Il ne devra pas accentuer le risque d'inondation. Il limitera en particulier la gêne à l'écoulement et l'emprise des ouvrages afin de préserver la capacité de stockage. L'imperméabilisation des chemins existants et la construction des routes dans l'axe du talweg sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative) ;
- Toutes les mesures de limitation du risque économiquement envisageables seront prises.
- Les parcs de stationnement ouverts au public, résidentiels ou nécessaires au bon fonctionnement d'une activité sans exhaussement à condition :
- De les réaliser au niveau du terrain naturel ;
- De ne pas modifier l'écoulement des eaux, ni aggraver les risques ; ou de collecter et d'évacuer les eaux de ruissellement via des aménagements adéquats ;
- D'utiliser des matériaux de revêtements perméables n'aggravant pas l'imperméabilisation du type « revêtement poreux » (techniques alternatives d'hydraulique douce…) ;
- De comporter une structure de chaussée résistante aux aléas concernés ;
- Que soit clairement affiché sur place le risque encouru par les usagers de manière visible et permanente ;
- Que l'exploitant ou le gestionnaire, prenne toute disposition pour interdire l'accès et organise l'évacuation à partir de la première diffusion des messages d'alerte.

À l'occasion de l'entretien du parking, des dispositions sont prises pour protéger les voies contre l'érosion due aux phénomènes concernés. L'entretien de ces dispositifs est assuré par le maître d'ouvrage ou le gestionnaire.

- Les constructions, la démolition/reconstruction, les extensions d'ouvrages et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (pylône, poste de transformation, infrastructures de transport de biens et de personnes, réseaux, forages d'eau, stations d'épuration…) et/ou d'intérêt général sous réserve qu'il soit démontré techniquement que le projet ne puisse se faire hors zone inondable. Ces installations doivent respecter les prescriptions suivantes :
- Fournir une étude des alternatives de localisation et des incidences hydrauliques du projet (impact du projet sur les champs d'expansion des crues, réduction des impacts hydrauliques, mesures compensatoires…) ;
- Absence d'impact sur l'écoulement en période de crue, au moins neutre aussi bien sur les vitesses et sur les niveaux d'eau ;
- Ne prévoir aucun logement de fonction ou local à sommeil ;
- L'ensemble des équipements sensibles et dispositifs de gestion (mécaniques ou électromécaniques) doit être rehaussé de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans. A défaut de connaitre la cote des plus hautes eaux connues, le rehaussement doit être de 80 cm par rapport au terrain naturel ;
- Les ouvrages d'assainissement, en particulier les ouvrages de traitement des eaux usées, doivent empêcher tout départ de matière polluante en cas d'inondation ;

- Les remblaiements strictement limités à la mise hors d'eau de ces ouvrages ou équipements sont autorisés, sous réserve qu'il ne soit pas possible de mettre en œuvre des dispositions constructives assurant une transparence hydraulique* au niveau de leur fondation ;
- Le risque d'inondation doit être pris en compte pour l'évacuation des eaux : aux points bas (clapet anti-retour…), dans la conception des déversoirs d'orage et des postes de refoulement (pompes…). Des dispositions doivent être prises pour empêcher les risques de pollution par submersion sur l'ensemble du système d'assainissement ;
- Pour les ouvrages de traversée de talweg (pont, buse) : d'être transparents à l'écoulement. Leur dimensionnement devra être calculé pour permettre d'évacuer le débit de référence afin de ne pas créer une élévation de la ligne d'eau amont.

## 6.D Zone de vigilance (hors PPRI)

Au sein de cette zone identifiée au règlement graphique – Planche 3 – les sous-sols sont interdits et toutes les nouvelles *constructions* doivent intégrer un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport au *terrain* naturel.

## 6.E Remontée de Seine

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 – les sous-sols sont interdits et toutes les nouvelles *constructions* doivent intégrer un rehaussement du rez-de-chaussée de 30 cm au-dessus des cotes de référence de la Seine mentionnées au PPRI Vallée de la Seine - Boucle de Rouen.

## 6.F Risque falaise

### 6.F.1 Zone de risques

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- L'aménagement de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux *logement*s ou d'augmenter la capacité d'un établissement recevant du public (ERP) ;
- La création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres ;
- Les *extensions* mesurées en éloignement de la falaise (*construction* initiale entre la falaise et l'*extension*) en matériaux maçonnés ;
- Les équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes, parc photovoltaïque, ...) ;
- Les structures légères de mise en abris de matériaux stockés et du bétail ;
- Les travaux de mise aux normes pouvant entraîner des *extensions* mesurées ;
- Les travaux de réaménagement et changements de *destination* au sein de l'enveloppe bâtie ne visant pas à créer de nouveaux *logement*s.

### 6.F.2 Zone de risque avec étude spécifique

Les secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, sont détaillés en annexe du règlement graphique (pièce 4.2.4.5)

#### Commune d'Amfreville-la-Mi-Voie

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- 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'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logement*s ;
- La *reconstruction à l'identique* après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'un effondrement.

#### Commune de Bardouville

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seules sont autorisées les ouvertures et exploitations de carrières, uniquement pour l'extraction de matériaux, à la condition que les *constructions* et installations à usage de traitement des matériaux demeurent interdites.

#### Commune de Canteleu

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des *constructions* existantes à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de *logement*s ;
- Les *extensions* mesurées et les *annexes* à l'*habitation* pour lesquelles l'*emprise au sol* et la *surface de plancher* seront limitées à 20 m² ;
- La *reconstruction* après sinistre si l'origine du sinistre n'est pas liée à l'éboulement des falaises ;
- Les voiries et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les changements d'affectation, à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logement* ;
- Les exhaussements

### Commune de Duclair

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 –seuls sont autorisés :

- Les aménagements de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux *logement*s ou d'augmenter la capacité d'un établissement recevant du public (ERP) ;
- La création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres ;
- Les *extensions* mesurées en éloignement de la falaise (*construction* initiale entre la falaise et l'*extension*) en matériaux maçonnés ;
- Les équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes, parc photovoltaïque, ...) ;
- Les structures légères de mise en abris de matériaux stockés et du bétail,
- Les travaux de mise aux normes pouvant entraîner des *extensions* mesurées,
- Les travaux de réaménagement et changements de *destination* intra-muros ne visant pas à créer de nouveaux *logement*s.

### Commune d'Elbeuf-sur-Seine

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- L'*extension mesurée*, jointive ou non, des *constructions* existantes, pour l'amélioration du confort des *habitation*s sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logement*s ;
- La *reconstruction* à l'identique (même volumétrie, même implantation, même *surface de plancher*) de tout *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à un éboulement de falaise ;
- Les *voies* et ouvrages liés aux dites *voies* ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, répondant aux besoins de la zone ou de portée plus générale ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

### Commune du Mesnil-sous-Jumièges

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- La *reconstruction* d'un *bâtiment* détruit à la suite d'un sinistre, sauf s'il s'agît d'un sinistre dû à une inondation, ou à un éboulement, y compris son *extension mesurée*. Cette *extension* sera conditionnée à une plantation arboricole sur une partie de la parcelle.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les *constructions* liées à des équipements d'infrastructure autorisés aux articles 1.1 et 1.2 du règlement des zones concernées.
- En bordure de Seine :
    - Côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc.) sur une largeur de 20 m mesurée depuis la crête de la berge.
    - Côté rivière, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires à l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, postes d'accostage et d'amarrage des navires et bateaux, etc.) sur toute l'étendue du plan d'eau situé sur le territoire de la commune.
- Tout élément technique, tout dispositif ou tout aménagement ayant pour effet de préserver les *habitation*s et les riverains des nuisances sonores liées aux exploitations de carrières autorisées.

### Commune de Rouen

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 – les *bâtiments* nouveaux et les *extensions* de *bâtiments* existants ne seront autorisés que si des mesures adaptées sont prévues pour écarter le risque. Ces mesures devront répondre aux différents secteurs de risque identifiés.

### Commune de Saint-Aubin-lès-Elbeuf

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- L'aménagement de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux *logement*s ou d'augmenter la capacité d'un ERP ;
- La création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres ;
- Les remblais en amont de la falaise sont interdits ;
- Les *extensions* limitées en éloignement de la falaise (*construction* initiale entre la falaise et l'*extension*) en matériaux maçonnés ;
- Les équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes) ;
- Les structures légères de mise en abris de matériaux stockés et du bétail,
- Les travaux de mise aux normes pouvant entraîner des *extensions mesurées*,
- Les travaux de réaménagement et changements de *destination* intra-muros ne visant pas à créer de nouveaux *logement*s ;
- Les vérandas non soumises au risque car protégées de la falaise par une *construction* préexistante entre la falaise et la véranda.

### Commune de Yainville

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3 –seules sont autorisées les installations en lien avec les activités de la chambre de dépôt « Jumièges-Yainville ».

### Commune de Gouy

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés :

- L'aménagement ou l'*extension mesurée* (20 m² de surface hors œuvre nette) des *constructions* existantes, et le cas échéant, le changement de leur *destination*, y compris la *construction* d'*annexes* jointives et non jointives,
- La réhabilitation des *constructions* existantes, et le cas échéant, le changement de leur *destination*,
- La *reconstruction* sur place des *constructions* détruites à la suite d'un sinistre, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du *terrain*.
- Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les carrières servant à marner les champs propres d'une exploitation conformément à l'article 106 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999
- La mise en conformité des installations agricoles, l'extension mesurée et les *annexes* jointives ou non (20m² hors œuvre brute) des *habitation*s liées à l'activité agricole, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de *logement*s
- Sur une largeur de 40m mesurée depuis la crête de berge de Seine, côté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaire à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc.).

## 6.G Risque cavité

### 6.G.1 Zone de risque

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique – Planche 3, seuls sont autorisés pour les *bâtiments existants à la date d'approbation du PLU :*

- Toute modification (y compris la démolition-reconstruction), sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
  - Que l'implantation initiale du *bâtiment* soit conservée totalement ou partiellement, afin de ne pas augmenter l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
  - Que le *bâtiment* n'ait pas subi de dégâts liés à la présomption d'une cavité souterraine ;
  - Que ne soit pas créé un nouveau *logement* ou une nouvelle activité.
- L'*extension* verticale ou horizontale (y compris pour un *bâtiment* ayant fait l'objet d'une démolition-reconstruction depuis l'approbation), une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 20 m² pour l'habitat et 20% pour les activités et dès lors qu'aucun indice ponctuel ou défaut ne laisse présager la présence d'une cavité au droit de la construction. Cette *extension* ne doit pas permettre la création d'un nouveau *logement* ou d'une nouvelle activité.

- La *reconstruction* après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré.
- L'aménagement des *combles*, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un *logement* supplémentaire ;
- La mise aux normes des *bâtiments* d'activité agricole.

Sont également autorisés sous conditions :

- Les structures légères de faible emprise, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des enjeux (ex : abri de jardin, abri à bois, abris de matériel ou de stockage, auvent, préau, portail, porte, *clôture,* …) ;
- Les piscines non couvertes et sans infiltration des eaux de vidange ;

Au sein du Tome 5 « annexes informatives », figure par commune une cartographie détaillée des indices cavités et un tableau de ces indices à prendre en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

# SECTION 7. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A RISQUES TECHNOLOGIQUES (PLANCHE 3)

Conformément au code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou assorti de prescriptions s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
En outre, afin de protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après

## 7.A Secteurs couverts par une Servitude d'Utilité Publique

### 7.A.1 Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

L'enveloppe globale des aléas des plans de prévention des risques technologiques approuvés sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du PPRT correspondant et figurant au sein des Annexes du PLU (Tome 1). Sur l'ensemble des secteurs du territoire concernés, il convient de respecter le règlement du PPRT en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

### 7.A.2 Secteurs d'Information sur les Sols pollués (SIS)

Les informations relatives au SIS figure au sein des Annexes du PLU (Tome 2 « Périmètres divers »).
Les projets de construction et de lotissement prévus dans un SIS doivent faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

## 7.B Installation Classée Protection de l'Environnement (ICPE) ayant des zones d'effet hors de leur limite de propriété

Les établissements ICPE Seveso seuil bas sont identifiés au règlement graphique – Planche 3. Les différentes zones de danger et les dispositions réglementaires afférentes sont celles des fiches communales correspondantes et figurant au sein des annexes du règlement écrit (pièce 4.1.2.3). Pour l'ensemble des établissements identifiés il convient de respecter les règles figurant sur ces fiches en sus du règlement du PLU, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.