

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

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

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

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

Sont autorisés :

- 2.1 Les travaux d'infrastructures, les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'équipement de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Ces constructions liées à l'agriculture seront démontables.
- 2.3 L'agrandissement des constructions existantes, directement liées à l'activité agricole.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article A-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les terrains issus de divisions parcellaires devront être desservis par un accès unique et commun sauf en cas d'impossibilité technique ou sécuritaire.

3.2 Voirie

- 3.2.1 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules de livraisons et de collecte des déchets.
- 3.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.2 puissent faire demi-tour.

Article A-4 Desserte par les réseaux

4.1 Assainissement eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.2 Assainissement eaux pluviales

- 4.2.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...). La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée.
- 4.2.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne doivent pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval ou en amont par rapport à la situation préexistante.
- 4.2.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Ces équipements ainsi que ceux nécessaires au libre écoulement sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.2.4 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées en priorité par infiltration ou raccordées au réseau public si il existe, en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur, ou le cas échéant régulées vers un autre exutoire (fossé, caniveau, thalweg...) à condition de ne pas aggraver la concentration du flux ruisselé. La capacité locale d'infiltration du sol devra être examinée.
- 4.2.5 Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe, mare), la mise en place de revêtement poreux (dalles engazonnées, ...); la récupération des eaux de toitures (citernes bacs ...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse... Les équipements de récupérations des eaux pluviales de types citernes ou bacs devront être implantés dans une logique de dissimulation depuis l'espace public.
- 4.2.6 Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque de pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.
- 4.2.7 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.
- 4.2.8 Projet d'urbanisme de superficie supérieure à 1 ha
- Absence de rejet superficiel lors d'un événement décennal : gestion des eaux par infiltration si l'aptitude des sols le permet. Dans le cas contraire on optera pour le rejet d'un débit régulé à 2l/s/ha;
- Rejet d'un débit régulé de 2 l/s/ha pour un événement d'occurrence comprise entre 10 et 100 ans.

- 4.2.9 **Projet d'urbanisme de superficie inférieure à 1 ha**
- Absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence décennale, si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet à un débit régulé à 2 l/s.
Dans le cas où le projet nécessite la réalisation d'un permis d'aménager, la gestion des eaux proposée de cette partie collective sera réalisée pour une pluie centennale la plus défavorable. Ce volume de stockage peut alors être mobilisé en bordure de la voirie ou en point bas de la parcelle.
- 4.2.10 La gestion de l'impluvium extérieur pour l'évènement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- 4.2.11 Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'évènement centennal le plus défavorable.
- 4.2.12 D'une manière générale la vidange des aménagements devra s'effectuer sur une période de 24 à 48 heures.

4.3 Autres réseaux

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

4.4 Collecte des déchets ménagers

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article A-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

- 6.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation agricole devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

- 7.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article A-9 Emprise au sol

- 9.1 La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 15% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2 Les constructions liées à la l'habitation seront limitées à une unité d'un maximum de 150m² sur l'ensemble de la parcelle AH503 même après division parcellaire.

Article A-10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

- 10.1 Les constructions à usage de serres n'excéderont pas 6m de hauteur totale.
- 10.2. Les autres constructions ne devront pas excéder une hauteur de 3 m à l'égout.

Article A-11 Aspect extérieur

11.1 Généralités :

- 11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

11.2 Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux laissés brut destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes brillantes est interdit.

11.3 Couvertures :

- 11.3.1 Les couvertures des constructions principales seront réalisées avec des teintes de caractère régional.
- 11.3.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits (sauf pour les serres)
- 11.3.3 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.3.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.3.5 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces

Mise en compatibilité du PLU d'Amfreville la Mivoie
matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

- 11.3.6 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.
- 11.4 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ... :
- 11.4.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.4.3 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité. Les matériaux en bois sont notamment autorisés pour les annexes jointives ou non.
- 11.5 Clôture :
- 11.5.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 2 m sur rue et en limite séparative.
- 11.5.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, Sur rue, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales, le grillage étant situé côté privatif.
- 11.5.3 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, saules, érables, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

Article A-12 Stationnement

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

Article A-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les espaces non imperméabilisés doivent représenter au moins 70% de la superficie de l'unité foncière.
- 13.2 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.3 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.4 Les plantations d'alignement, haies, haies bocagères, écrans de verdure devront être constituées d'essences locales : charmes, saules, érables ; noisetiers, hêtres, aubépine, etc

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A-14 Possibilité maximale d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

Article A15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article A16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription particulière